

**UCHWAŁA NR XXXVI/313/22
RADY GMINY POWIDZ**

z dnia 31 marca 2022 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) Rada Gminy Powidz uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Powidz oraz tryb rozpatrywania wniosków o przydział lokali mieszkalnych z tego zasobu.

2. Gmina Powidz gospodaruje własnym zasobem mieszkaniowym poprzez wynajem lokali mieszkalnych osobom fizycznym zamieszkującym na terenie gminy, spełniającym kryteria ustawowe oraz określone niniejszą uchwałą.

3. Ilekroć w zasadach jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.);
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Powidz
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Powidz;
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021);
- 5) przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce narodowej - należy przez to rozumieć kwotę przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, ogłaszaną na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 291 ze zm.) w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego;
- 6) liście socjalnej – należy przez to rozumieć prowadzony przez Wójta wykaz osób oczekujących na lokal socjalny, spełniających kryteria określone w §2 ust. 2 i §3;
- 7) liście oczekujących – należy przez to rozumieć prowadzony przez Wójta wykaz osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu, spełniających kryteria określone w §2 ust. 1 i §3.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 25% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej.

2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu socjalnego jest średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 25% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej.

3. Dochodem uprawniającym do obniżki czynszu jest średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 25% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. Prawo do poprawy warunków zamieszkiwania przysługuje wnioskodawcom, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi ze względu na wyposażenie i stan techniczny;
- 2) zamieszkują w lokalu, w którym na jedną osobę gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 3) zamieszkują w lokalu, który ze względu na jego położenie i wyposażenie techniczne oraz wielkość nie jest dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu, przysługuje osobom:

- 1) którym umowa najmu socjalnego wygasła, a dochody które osiągają uprawniają do otrzymania lokalu mieszkalnego;
- 2) ubiegającym się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub standardzie;
- 3) będącym rodzicami lub opiekunami prawnymi samotnie wychowującymi dzieci, w szczególności w przypadku, gdy rodzic/opiekun bądź dziecko dotknięte jest niepełnosprawnością, co zostało udokumentowane na dzień składania wniosku;
- 4) zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi;
- 5) opuszczającym dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z osiągnięciem pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do lokalu, w którym mieszkali przed umieszczeniem w placówce;
- 6) które utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 5. 1. Zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy ich najemcami można dokonywać:

- 1) jako wzajemnej zamiany dwóch najemców mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) jako zamiany na inny niezasiedlony lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Zamiana zostaje dokonana na wniosek zainteresowanego lub z urzędu i wymaga pisemnej zgody Wójta.

3. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest przedłożenie przez najemców stosownych wniosków oraz spełnienie przez nich następujących warunków:

- 1) brak zaległości z tytułu opłat czynszowych oraz opłat niezależnych od właściciela;
- 2) posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego podlegającego zamianie;
- 3) oddanie lokalu do zamiany w stanie nadającym się do natychmiastowego zamieszkania.

4. W przypadku gdy powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu jest zbyt duża w stosunku do potrzeb w nim zamieszkujących, wójt gminy może zaproponować zawarcie umowy najmu innego lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej, w podobnym stanie technicznym.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 6. 1. Organem opiniującym w sprawach wynajmu mieszkań jest Komisja Mieszkaniowa powoływana i odwoływana przez Wójta.

2. Pracami Komisji Mieszkaniowej kieruje osoba wyznaczona przez Wójta.

3. Składane w ciągu roku wnioski o najem lokalu są rozpatrywane przez Komisję Mieszkaniową na posiedzeniach odbywanych co najmniej raz na kwartał.

4. Komisja Mieszkaniowa po weryfikacji spełnienia warunków określonych w § 2 ust. 1 i 2 oraz § 3 typuje kandydatów na listę oczekujących i socjalną.

§ 7. 1. Osoby zgłaszające potrzeby mieszkaniowe zobowiązane są do złożenia deklaracji. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składa deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, osoba ta ma obowiązek przedstawić informację o obecnej sytuacji mieszkaniowej wraz z podaniem przypadającej na osobę powierzchni użytkowej oraz aktualizować te dane na wezwanie Komisji.

2. W przypadku wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w deklaracji, o której mowa w ust. 1, gmina może wezwać osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w tej deklaracji, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego, wyznaczając termin nie krótszy niż 30 dni od dnia otrzymania wezwania.

3. W celu zweryfikowania informacji i danych zawartych w deklaracji oraz oświadczeniu o stanie majątkowym, gmina może przeprowadzić wywiad środowiskowy u osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Nieudostępnienie w terminie dokumentów, lub niewyrażenie zgody na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego stanowi podstawę do odmowy zawarcia umowy najmu.

5. Do wniosku dołączyć należy oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych.

§ 8. 1. Kandydaci do zawarcia umów najmu wyłaniani są przez Komisję Mieszkaniową spośród osób ujętych na listach oczekujących i socjalnej z uwzględnieniem osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego zgodnie z § 4 uchwały.

2. Wójt dokonuje ostatecznej akceptacji kandydatów na najemców przedstawionych przez Komisję Mieszkaniową.

3. W przypadku nie spełnienia warunków określonych w niniejszej uchwale Wójt, na wniosek Komisji, skreśla daną osobę z danej listy.

4. Osoby ujęte na listach, których potrzeby mieszkaniowe nie zostaną w danym roku zaspokojone, ujmowane są na listach na rok następny. W tej sytuacji Komisja Mieszkaniowa wzywa te osoby do aktualizacji danych podanych we wniosku.

§ 9. 1. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Powidz jest jawne.

2. Kontrola społeczna trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków, o których mowa w ust. 1 realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do 31 marca każdego roku, raportu o trybie rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali za rok poprzedni.

3. W raporcie uwzględnia się następujące dane:

- a) liczbę wniosków, które wpłynęły w danym roku,
- b) liczbę oczekujących osób,
- c) liczbę rozpatrzonych pozytywnie czy negatywnie wniosków za okres objęty raportem,
- d) liczbę wszystkich zawartych umów najmu z wyszczególnieniem ilości umów najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, umów najmu socjalnego lokalu i lokalu tymczasowego.

4. Raport, o którym mowa w ust. 2 podaje się do publicznej wiadomości poprzez jego wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Powidz oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Powidz na okres jednego miesiąca.

§ 10. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony.

2. Równocześnie z zawarciem umowy najmu, może być pobrana kaucja w wysokości ustalonej przez Wójta zgodnie z art. 6 ustawy.

3. Gmina, ma prawo nie częściej niż co 2,5 roku, zweryfikować spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lokalu w formie pisemnej w ciągu 30 dni od dostarczenia wezwania.

4. W przypadku wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w deklaracji, gmina może wezwać najemcę do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w tej deklaracji, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego, o wysokości dochodów uzyskanych przez najemcę oraz innych członków jego gospodarstwa domowego, wyznaczając termin nie krótszy niż 30 dni od dnia otrzymania wezwania. W przypadku nieudostępnienia żądanych dokumentów gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku. Deklarację składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej.

5. Osobom, którym wypowiedziano umowę najmu z powodu zaległości czynszowych może być przywrócony tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu pod warunkiem uregulowania całości zadłużenia, bądź jest realizowane porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 11. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, zobowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji wójta.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się o najem lokalu jeżeli spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 uchwały.

3. Wnioski osób, o których mowa w ust. 2 rozpatrywane są na zasadach określonych w Rozdziale 6.

4. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 1 wójt wzywa te osoby do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego lokalu, i w tym celu wyznacza termin na przekazanie lokalu gminie.

Rozdział 8.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 12. 1. W zasobie mieszkaniowym Gminy Powidz, w miarę potrzeb i możliwości, wydzielone zostaną lokale z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych, w szczególności z ograniczeniami ruchowymi i innego typu dysfunkcjami utrudniającymi poruszanie, w tym dysfunkcją wzroku.

2. Po wpłynięciu wniosku o zawarcie umowy najmu z osobą niepełnosprawną, ustalone zostaną warunki jakie musi spełnić lokal przy uwzględnieniu charakteru niepełnosprawności najemcy.

3. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych winno spełniać wymogi określone odrębnymi przepisami, w szczególności w przedmiocie możliwości:

- 1) zamiany wanny na brodzik;

- 2) poszerzenia otworów drzwiowych;
- 3) wyrównania poziomu posadzek oraz zastosowania materiałów antypoślizgowych;
- 4) montażu uchwytów ułatwiających korzystanie z urządzeń higieniczno-sanitarnych;
- 5) wyposażenia lokalu w instalację wejściowej sygnalizacji dźwiękowej oraz w sygnalizację alarmowo-przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych.

4. Zakres czynności przystosowawczych winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.

5. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak: wiek budynku i stopień zużycia.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 13. 1. Gmina Powidz, w miarę posiadanych możliwości, będzie przeznaczać lokale na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, poprzez wydzielenie tych lokali w mieszkaniowym zasobie gminy lub wynajem lokali od innych właścicieli, w szczególności na mieszkania chronione i mieszkania wspomagane.

2. W celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, jednostki organizacyjne pomocy społecznej lub organizacje pożytku publicznego składają do Wójta Gminy Powidz, umotywowany wniosek, określający cel, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania odnośnie dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu lokalu, wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do własnych potrzeb oraz inne informacje, jeśli wnioskodawca uzna je za istotne.

3. Wyłanianie osób do używania lokali, o których mowa w ust. 1 następuje przez jednostki organizacyjne pomocy społecznej lub organizacje pożytku publicznego, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, regulujące zasady przyznawania tych mieszkań.

4. Lokale mieszkalne oddawane będą podmiotom wymienionym w ust. 2 w najem na czas oznaczony lub nieoznaczony albo w użyczenie.

5. W przypadku realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Wójt w drodze zarządzenia określa przeznaczenie lokalu, a następnie jednostka realizująca zadanie zawiera z Gminą stosowne porozumienie, określające warunki organizacyjno-finansowe przekazania, zasiedlenia i utrzymania danego lokalu.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 14. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

§ 15. Traci moc uchwała XXVIII/164/16 Rady Gminy Powidz z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Powidz (Wielk. z 2016 r. poz. 7303; zm.: Wielk. z 2016 r. poz. 8244 oraz z 2017 r. poz. 1557).

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Powidz.

§ 17. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Powidz oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy
Powidz

Filip Muszyński

Uzasadnienie

o uchwały Nr XXXVI/313/22

Rady Gminy Powidz

z dnia 31 marca 2022 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

W związku ze zmianami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zachodzi konieczność zmiany uchwały Nr XXVIII/164/16 Rady Gminy Powidz z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Powidz (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2016 r., poz. 7303, poz. 8244; z 2017 r. poz. 1557) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy.

W myśl art. 21 ust. 1 pkt 2 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które powinny określać w szczególności:

- wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie na najem na czas nieokreślony i lokalu socjalnego jak też wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu,

- warunki zamieszkiwania kwalifikującą do ich poprawy,

- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,

- warunki dokonywania zmiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zmiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony,

- zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wystąpił po śmierci,

- warunki jakie musi spełniać lokal dla osób niepełnosprawnych.

Wobec powyższego podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy
Powidz

Filip Muszyński