

**UCHWAŁA NR XXXIII/237/2021
RADY GMINY KAWĘCZYN**

z dnia 26 kwietnia 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kawęczyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713, 1378) 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611) Rada Gminy Kawęczyn uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kawęczyn.

§ 2. Ilekroć w uchwale 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611)

2. dochodzie – w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 2133 ze zm.)

3. mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy o której mowa w pkt. 1,

4. Gmina- należy przez to rozumieć Gminę Kawęczyn,

5. miejscowości pobliskiej - należy przez to zrozumieć miejscowość określoną w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy, o której mowa w pkt 1,

6. najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie art. 94 ust. 3 pkt 1 lit A) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób bez zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni dochód miesięczny przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób nieposiadających tytułu prawnego do lokalu, których średni dochód miesięczny przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

3. Zastosowanie obniżki czynszu jest uzasadnione w przypadku osób, których średni dochód miesięczny przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) 40% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

4. Obniżka czynszu udzielana jest:

- 1) na pisemny wniosek najemcy,
- 2) na ustalony okres – maksymalnie 12 m-cy,
- 3) w stosunku do najemcy, który posiada umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony,
- 4) przez Wójta Gminy Kawęczyn.

5. Zawarcie umowy najmu na lokal mieszkalny może być uzależnione od wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu lub wpłaceniu pierwszej raty kaucji w przypadku rozłożenia kwoty kaucji na raty. Tryb i zasady kaucji określa zarządzenie Wójta Gminy Kawęczyn.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. 1. Do warunków mieszkaniowych kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy zalicza się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym w gospodarstwie wieloosobowym na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w nim przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni użytkowej;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi ze względów braku spełnienia warunków technicznych (według opinii właściwego organu nadzoru budowlanego);
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy bądź członka rodziny wspólnie z nim zamieszkującego, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

Rozdział 4.

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

§ 5. 1. Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu w pierwszej kolejności zawierane są z osobami, które spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 3 ust. 1 i 2 oraz:

- 1) zostały pozbawione lokalu wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla ich życia lub zdrowia;
- 3) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, stwierdzonych przez organ nadzoru budowlanego;
- 4) zostały dotknięte przemocą w rodzinie, potwierdzoną założeniem Niebieskiej Karty lub prawomocnym orzeczeniem sądowym.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 6. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na bardziej odpowiednie z uwagi na powierzchnię oraz wysokość czynszu, a także gdy przemawiają za tym ważne względy zdrowotne wnioskodawcy.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą. Zgoda na zamianę nastąpi w przypadku niezalegania przez najemców z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu.

3. Zamiana lokali może nastąpić wyłącznie za zgodą Wójta Gminy i jest wykluczona jeśli w jej wyniku na jedną osobę będzie przypadać w chwili zamiany mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej w gospodarstwie wieloosobowym oraz mniej niż 10 m² powierzchni użytkowej w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

4. Wnioskujący o zamianę lokalu musi spełniać warunki ubiegania się o najem lokalu z zasobu Gminy.

5. Zamiana następuje poprzez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, przekazanie lokali protokołami zdawczo – odbiorczymi, zawarcie nowych umów najmu na wnioskowane o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo – odbiorczym.

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

§ 7. 1. Wnioski o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali należy składać na piśmie.

2. Do wniosku należy dołączyć aktualne dokumenty potwierdzające aktualną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną, a w szczególności:

- 1) deklarację o dochodach wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 3) oświadczenie dotyczące braku tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, który mógłby służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- 4) kserokopię prawomocnego wyroku sądu w przypadku ubiegania się o najem socjalny lokalu z tytułu eksmisji z dotychczasowego lokalu mieszkalnego;
- 5) inne dokumenty wydane przez organy i instytucje, które potwierdzają stan faktyczny opisywany w podaniu.

3. Do wniosku o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali wnioskodawca dołącza oświadczenie o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych wymienionych we wniosku w celu realizacji wniosku.

4. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny wzywa się pisemnie wnioskodawcę do uzupełnienia go wyznaczając dodatkowy 14 dniowy termin. W przypadku gdy wnioskodawca nie uzupełni wniosku w wyznaczonym dodatkowym terminie jego wniosek zostanie odrzucony.

§ 8. 1. Podczas rozpatrywania wniosku o najem lokalu dokonuje się sprawdzenia sytuacji materialnej i rodzinnej oraz warunków mieszkaniowych wnioskodawcy.

2. Uprawnienia wnioskodawcy weryfikuje i ocenia doraźnie powołana Komisja przez Wójta Gminy Kawęczyn na podstawie zebranej dokumentacji i ewentualnie dokonanej wizji lokalnej.

3. Komisja pozytywnie bądź negatywnie opiniuje wniosek, co stanowi podstawę zawarcia lub odmowy zawarcia umowy najmu przez Wójta Gminy Kawęczyn. O zawarciu umowy decyduje Wójt Gminy Kawęczyn w momencie posiadania wolnego lokalu.

4. Szczegółowe warunki najmu określa umowa zawarta z Wójtem Gminy Kawęczyn.

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

§ 9. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, może zostać zawarta umowa najmu, jeżeli osoby te spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 3 ust. 1 i 2.

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po jego śmierci, i nie spełniające kryterium dochodowego, o którym mowa w § 3 ust. 1 i 2, zobowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go Gminie w terminie do 2 miesięcy, licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

Rozdział 8.

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

§ 10. 1. Lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych powinny być przystosowane do rzeczywistych potrzeby najemcy, wynikających z rodzaju niepełnosprawności, a w szczególności powinny:

- 1) być wyposażone w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy,
- 2) być wyposażone w uchwyty ułatwiające korzystanie z urządzeń higieniczno-sanitarnych,
- 3) zapewniać dostęp do miski ustępowej i umywalki oraz natrysku.

Rozdział 9.

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

§ 11. Przeznaczenie lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Kawęczyn na wykonanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, rozpatrywane będą każdorazowo przez Wójta Gminy Kawęczyn na wniosek kierowników/dyrektorów tych jednostek.

Rozdział 10.

Inne postępowania

§ 12. 1. Wypowiedzenie umów najmu odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy oraz zawartymi umowami najmu.

2. Wójta Gminy Kawęczyn może cofnąć wypowiedzenie umowy najmu lokalu z tytułu posiadanych zaległości czynszowych, w następujących przypadkach:

- 1) całkowitego uregulowania należności czynszowych,
- 2) zawarcia porozumienia na spłatę zaległości w ratach,
- 3) zawarcia umowy na odpracowanie zaległości czynszowych w formie świadczenia niepieniężnego.

3. Na wniosek dłużnika, Wójt Gminy Kawęczyn może umorzyć należności z tytułu zaległości czynszowych w opłatach czynszowych za najem lokalu lub części należności tylko w uzasadnionych przypadkach, zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Gminy Kawęczyn w tym zakresie.

4. Wójt Gminy Kawęczyn może podjąć decyzję o ponownym zawarciu umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny do jego zajmowania wskutek wypowiedzenia z uwagi na zadłużenie w opłatach za używanie lokalu, jeżeli osoba ta uregulowała wszystkie zobowiązania wobec Gminy Kawęczyn w tym zakresie, łącznie z kosztami dochodzenia tych należności i jednocześnie osoba ta spełnia warunki do zawarcia umowy najmu lokalu określone w niniejszej uchwale.

5. Z możliwości ponownego zawarcia umowy najmu w warunkach opisanych w pkt 4 można skorzystać nie więcej niż jeden raz przez cały okres korzystania najemcy z lokalu.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 13. 1. Traci moc uchwała nr XII/86/2015 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 10 listopada 2015 r. w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kawęczyn

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kawęczyn.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Kawęczyn

Piotr Gebler

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR XXXIII/237/2021 RADY GMINY KAWĘCZYN

z dnia 26 kwietnia 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kawęczyn

Podjęcie uchwały Rady Gminy w Kawęczynie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kawęczyn spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wprowadzonych w życie od dnia 21 kwietnia 2019r.

Nowa proponowana uchwała ma na celu uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w świetle obowiązujących przepisów prawnych oraz zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie.

Proponowane w niniejszej uchwale zmiany dotyczą w szczególności rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz wprowadzenia pojęcia „najem socjalny lokalu”.

Kolejną zmianą nałożoną na gminy przez ustawodawcę jest wprowadzenie wymogu określającego warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, jak również zasad przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Uchwała przewiduje również sposób postępowania w przypadku wypowiedzenia umów najmu z tytułu zaległości czynszowych, ponownego ich zawarcia oraz możliwość umorzenia należności z tego tytułu.

Biorąc powyższe pod uwagę przyjęcie proponowanych zmian jest uzasadnione dla zapewnienia prawidłowego zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.