

Projekt

z dnia 24 marca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXVIII/ /2021
RADY GMINY CISEK**

z dnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 i poz. 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada gminy Cisek uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cisek, określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cisek.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXXII/192/02 Rady Gminy Cisek z dnia 25 lutego 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cisek.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Cisek

Rozwita Szafarczyk

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cisek

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cisek.

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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 611);
- 2) lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu niż prawo własności;
- 3) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Cisek;
- 4) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Cisek;
- 5) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Cisek;
- 6) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego;
- 7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej polskiej "Monitor Polski";
- 8) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych;
- 9) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu.

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. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty 180% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 130% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 65% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Sprawdzenie i weryfikacja dochodów, o których mowa w ust. 1 i 2 odbywa się dwukrotnie tj. w chwili złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu.

§ 3. 1. Na wniosek najemcy wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżki czynszu w wysokości 10% w stosunku do stawki czynszu określonej zarządzeniem Wójta w sprawie ustalenia stawek czynszu w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Cisek, jeżeli w przeliczeniu na osobę nie przekracza:

- 1) 140% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 110% kwoty najniższej emerytury w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Obniżki czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.
4. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
5. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, na wniosek najemcy można udzielić obniżek czynszu na kolejne 12- miesięczne okresy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniej niż 10 m² tej powierzchni, lub
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych lub potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych, lub
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, którego stan techniczny stwarza zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, przy jednoczesnym braku możliwości poprawy tego stanu własnymi staraniami wnioskodawcy.

Rozdział 4.

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieoznaczony przysługuje osobie będącej mieszkańcem Gminy, która:

- 1) opuściła dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie ma możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwała na terenie Gminy i spełnia kryterium dochodowe określone w § 2. ust. 1 niniejszej uchwały;
- 2) jest osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym lub umiarkowanym bądź w przypadku, gdy członek rodziny posiada orzeczenie o niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji;
- 3) utraciła mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 4) zajmuje lokal mieszkalny w budynku przeznaczonym do rozbioru, lokal o złym stanie technicznym nienadający się na stały pobyt ludzi, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 5) jest uprawniona do lokalu zamiennego na podstawie orzeczenia sądowego lub przepisów ustawy.

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobie będącej mieszkańcem Gminy:

- 1) która opuściła dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie ma możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwała na terenie Gminy i spełnia kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 2) której umowa najmu socjalnego lokalu wygasła, a osoba ta spełnia kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 3) która nabyła prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
- 4) która utraciła mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

2. Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest na czas oznaczony - 12 miesięcy , z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

Rozdział 5.

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

§ 7. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonać zamiany zajmowanych przez nich lokali z najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład w/w zasobu oraz z najemcami i właścicielami innych lokali nie wchodzących w skład w/w zasobu, z tym, że zamiana z właścicielami musi być uwarunkowana przeniesieniem prawa własności lokalu na dotychczasowego najemcę lokalu z zasobu.

2. Zamiana taka wymaga pisemnej zgody Wójta i wydawana jest w przypadku, gdy przemawiają za tym względy racjonalnej gospodarki mieszkaniowej lub względy społeczne, w szczególności w przypadku, gdy:

- 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową, lub
- 2) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie, lub
- 3) najemca jest osobą niepełnosprawną całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, zajmującą lokal niedostosowany do jej potrzeb lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, lub
- 4) najemca zajmuje lokal, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi.

3. Wójt, na wniosek najemcy, może dokonać zamiany lokalu objętego najmem socjalnym lokalu na inny lokal objęty najmem socjalnym lokalu, w przypadku, gdy:

- 1) wśród członków gospodarstwa domowego nastąpi trwałe kalectwo w istotny sposób utrudniające korzystanie z lokalu, lub
- 2) w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka lokal zajmowany przestanie zapewniać minimalną normę powierzchni pokoi.

4. Najemca oraz pełnoletnie osoby wspólnie z nim zamieszkujące, uprawnione do zajmowania lokalu, wyrażają zgodę na zamianę lokali.

5. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek najemców lokali, które mają podlegać zamianie.

6. Wójt odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:

- 1) osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu, lub
- 2) dewastuje lokal, lub
- 3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania, lub
- 4) w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania byłaby mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniejsza niż 10 m².

7. Warunek określony w ust. 6 pkt 1 może być pominięty, jeżeli przed dokonaniem zamiany zaległość za czynsz i inne opłaty zostaną przez najemcę uregulowane.

8. Gmina może zaproponować najemcy lokalu mieszkalnego znajdującego się w mieszkaniowym zasobie Gminy zamianę zajmowanego lokalu na inny wolny lokal mieszkalny w w/w zasobie, o ile jest to konieczne dla realizacji założeń wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy lub uzasadnione potrzebą uzyskania wolnych lokali w celu wynajęcia ich w trybie najmu socjalnego lokalu.

9. Zamiana lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale mieszkalne o wyższym standardzie jest możliwa tylko w przypadku, gdy najemca zamieszkujący w lokalu o niskim standardzie posiada dochody pozwalające na utrzymanie lokalu mieszkalnego o wyższym standardzie.

10. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy następuje poprzez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów, podpisanie protokołów zdawczo - odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku 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 poddawania tych spraw kontroli społecznej

§ 8. 1. Ubieganie się o najem lokalu rozpoczyna się od złożenia przez zainteresowanego wniosku o przydział lokalu do Urzędu Gminy w Cisku.

2. Wzór wniosku o przydział lokalu mieszkalnego, zamianę lokalu lub najem socjalny lokalu ustala Wójt.

3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1. należy dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
- 3) zaświadczenie z zakładu pracy określające wysokość dochodu z tego tytułu.

4. Weryfikacja wniosku następuje w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganej dokumentacji. W uzasadnionych przypadkach okres weryfikacji może być przedłużony o kolejne 30 dni, o czym wnioskodawca zostaje pisemnie poinformowany wraz z podaniem terminu załatwienia sprawy oraz przyczyny zwłoki.

5. W przypadku braku kompletu wymaganych dokumentów, wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia w terminie 14 dni od otrzymania wezwania. Nieuzupełnienie wniosku lub niezłożenie wymaganych dokumentów w wyznaczonym terminie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

6. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu, spełniające warunki określone w niniejszej uchwale, zostają zakwalifikowane na listę oczekujących na realizację najmu lokalu.

7. Wnioski złożone w latach poprzednich i uwzględnione na liście oczekujących podlegają obowiązkowi aktualizacji danych, a w przypadku nie dokonania tej aktualizacji przez wnioskodawcę podlegają wykreśleniu z listy oczekujących.

8. Aktualizację przeprowadza Wójt w okresie od 1 września do 31 października każdego roku.

9. Aktualizacja polega na sprawdzeniu, czy osoba ubiegająca się o przydział lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu spełnia warunki, o których mowa w § 2 oraz § 4.

10. Jeżeli po aktualizacji gospodarstwo domowe osoby umieszczonej na liście osób uprawnionych do przyznania lokalu na czas nieoznaczony wykaże, że dochody jej są na poziomie umożliwiającym ubieganie się o najem socjalny lokalu, zgodnie z § 2 ust. 2 uchwały, osobę tą skreśla się z tej listy i umieszcza na liście osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu.

11. Jeżeli po aktualizacji gospodarstwo domowe osoby umieszczonej na liście osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu wykaże, że dochody jej są na poziomie umożliwiającym ubieganie się o najem lokalu na czas nieoznaczony, zgodnie z § 2 ust. 1 uchwały, osobę tą skreśla się z tej listy i umieszcza na liście osób uprawnionych do najmu lokalu na czas nieoznaczony.

12. Jeżeli dochód gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem lokalu na czas nieoznaczony przekracza dochód określony w § 2 ust. 1 uchwały, osobę taką skreśla się z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu.

13. O skreśleniu z listy osób oczekujących na przydział lokalu wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

14. Osoby wykreślone z listy oczekujących mogą ponownie wystąpić z wnioskiem o przydział lokalu.

15. Zakwalifikowanie na listę oczekujących nie stanowi zobowiązania gminy do wskazania lokalu z zasobów gminy i zawarcia umowy najmu.

16. Osoba, której został wskazany lokal do najmu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu, w terminie 7 dni liczonych od daty otrzymania wskazania, składa Wójtowi oświadczenie o przyjęciu lokalu do najmu, pod rygorem uznania, że z najmu tego rezygnuje.

17. Bez obowiązku ujęcia na liście, umowy najmu mogą być zawierane przez osoby, które nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

18. W celu poddania kontroli społecznej rozpatrywanie wniosków, zakwalifikowanie osób do zawarcia umów najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu, najmu pomieszczeń tymczasowych oraz zamian jak również tworzenia list oczekujących wymaga opinii Komisji Oświaty, Kultury, Zdrowia i Spraw Socjalnych Rady Gminy Cisek.

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 na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego po śmierci najemcy, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) brak zadłużenia za czynsz i inne niezależne opłaty,
- 2) niezakłócanie porządku domowego,
- 3) spełnienie kryterium dochodowego określonego w rozdziale 2.

2. Osoby, które pozostały w lokalu po zgonie najemcy i które nie wstąpiły w stosunek najmu z mocy prawa oraz nie spełniają warunków wymienionych w ust. 1 wzywa się do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

Rozdział 8.

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

§ 10. 1. Przy wskazywaniu lokalu niepełnosprawnemu wnioskodawcy należy uwzględnić rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, w oparciu o treść przedłożonego przez wnioskodawcę orzeczenia o niepełnosprawności wydanego przez powiatowy zespół orzekania do spraw niepełnosprawności.

2. Lokale wskazane do zamieszkania przez osoby niepełnosprawne powinny im zapewniać możliwość należytego dostępu do lokalu, swobodnego poruszania się po nim i znajdować się w miarę możliwości na parterze budynku w przypadku osób z orzeczonym znacznym stopniem niepełnosprawności z powodu poruszania się.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej.

§ 11. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczone na realizację zadań określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2019 r., poz. 1507 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2020 r., poz. 821).

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 może zostać przekazany na cele określone w niniejszym paragrafie na pisemny i umotywowany wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Cisku.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 2 musi zostać pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Oświaty, Kultury, Zdrowia i Spraw Socjalnych Rady Gminy Cisek.

4. Najemca lokalu, któremu został przydzielony lokal na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, opłaca czynsz najmu w wysokości ustalonej jak dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz opłaty niezależne.

Rozdział 10.

Zasady przyznawania lokali zamiennych

§ 12. 1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w pierwszej kolejności są:

- 1) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie przepisów art. 32 w związku z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy:
 - a) w przypadku stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego konieczności opróżnienia w całości lub części budynku z uwagi na bezpośrednią groźbę zawalenia,
 - b) w przypadku, gdy organ nadzoru budowlanego zakazał użytkowania obiektu budowlanego w całości lub części z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny;
- 2) osoby zobowiązane do opróżnienia lokalu, którym sąd w wyroku przyznał prawo do lokalu zamiennego z zasobu;
- 3) najemcy lokali wchodzących w skład zasobu, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy, z uwagi na konieczność remontu budynku lub jego części wynikającą z decyzji organu nadzoru budowlanego albo udokumentowaną celowość rozbiórki bądź konieczność remontu budynku lub jego części.
- 4) osoby zobowiązane do opróżnienia lokalu, wymagającego koniecznej naprawy na czas nie dłuższy niż rok, które są najemcami lokalu wchodzącego w skład zasobu.
 2. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.
 3. Gmina pokrywa koszty przeprowadzki do lokalu zamiennego.

Uzasadnienie

Uchwała wypełnia postanowienia art. 17 ustawy *o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw* z dnia 22 marca 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 756), zobowiązującego Gminę Cisek m.in. do podjęcia uchwały w zakresie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Obowiązująca aktualnie Uchwała Nr XXXII/192/02 Rady Gminy Cisek z dnia 25 lutego 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cisek zachowuje ważność do dnia 21.04.2021 r.

Nowa uchwała pozwala Gminie Cisek na prowadzenie gospodarki lokalowej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.