

**UCHWAŁA NR XX/254/21
RADY GMINY BOBROWICE**

z dnia 28 października 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bobrowice w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XVI/131/2001 Rady Gminy w Bobrowicach z dnia 20 listopada 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 124, poz. 924 z późn. zm.).

§ 3. Do spraw wszczętych i ostatecznie niezakończonych na podstawie określonej w uchwale ujętej w treści zapisu § 2, stosuje się zapisy zawarte w treści tej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bobrowice.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady

Lukasz Kamerduła

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bobrowice

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bobrowice na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niniejszej uchwale.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Bobrowice;
- 2) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Bobrowice;
- 3) Komisji - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową.

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

§ 3. 1. Za dochód uprawniający do oddania w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony lub w najem socjalny lokalu uważa się dochód w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, osiągnięty w ostatnich 3 miesiącach poprzedzających złożenie wniosku.

2. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1 zalicza się dochód uzyskany przez osoby będące członkami jednego gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku.

§ 4. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. Dochodem uprawniającym do stosowania obniżek czynszu jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, nieprzekraczający 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm);

- 2) zamieszkują w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 3) zamieszkują z osobą niepełnosprawną lub wymagająca stałej opieki w lokalach nie dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom pełnoletnim, członkom wspólnoty samorządowej Gminy, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² ogólnej powierzchni pokoi;
- 3) wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego;
- 4) podlegają przekwaterowaniu do lokalu zamiennego z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji;
- 5) w okresie nie dłuższym niż 24 miesięcy od dnia złożenia wniosku opuścili, po osiągnięciu pełnoletniości, rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą bądź regionalną placówkę opiekuńczo-terapeutyczną, jeżeli byli mieszkańcami Gminy do czasu umieszczenia w placówkach, i są pozbawione możliwości zamieszkania w swoich rodzinnych domach.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom pełnoletnim, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) są bezdomne, tzn. czasowo lub trwale nie są w stanie własnym staraniem zapewnić sobie schronienia spełniającego minimalne warunki pozwalające uznać je za pomieszczenie mieszkalne.

3. W przypadku, gdy o najem lokalu ubiegają się małżonkowie lub osoby prowadzące wspólne gospodarstwo domowe, z których każde z nich posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych osób podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym jak i drugim miejscu zamieszkania.

§ 9. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego jej czasu przedłużyć na następny okres – warunkiem jest jednak, aby najemca znajdował się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 10. W szczególnie uzasadnionych przypadkach lokale mieszkalne z zasobu Gminy mogą być także wynajmowane na rzecz osób znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej uzasadnionej względami społecznymi.

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

§ 11. 1. Gmina może dokonać zamiany dotychczas zajmowanego lokalu i przydzielić najemcy inny lokal w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu;
- 2) najemca zajmuje lokal o powierzchni znacznie przekraczającej jego potrzeby;

- 3) w wyniku zamiany Gmina uzyskuje co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal albo lokal o wyższym standardzie;
- 4) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnotowym i lokal ten jest ostatnim lokalem, którego Gmina jest właścicielem, a dotychczasowy najemca nie wyraża zainteresowania kupnem lokalu.

2. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą składać do Wójta wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne lub materialne. Zgoda na zamianę może zostać wyrażona w przypadku, gdy najemcy nie posiadają zaległości z tytułu czynszu oraz innych opłat należnych gminie;

3. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach pod warunkiem pisemnej zgody właścicieli zasobów, spełnienia warunków określonych w ust. 2 oraz spełnienia warunku dochodowego określonego w § 3 lub § 4 przez osoby zamieszkujące w lokalu z innego zasobu.

4. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mogą indywidualnie ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu w celu poprawy warunków mieszkaniowych jeżeli:

- 1) stan zdrowia, trwałe kalectwo najemcy lub współzamieszkującego z nim członka rodziny uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu położonego na niższej kondygnacji lub odpowiednio dostosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 2) zajmowany przez najemcę lokal nie odpowiada potrzebom rodziny najemcy z uwagi na zbyt małą powierzchnię (powierzchnia pokoi w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym lub 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym);
- 3) zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do potrzeb i najemca chce zamienić dotychczas zajmowany lokal na inny o mniejszej powierzchni.

5. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na lokale wskazane we wniosku o zamianę i przyjęcie 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

§ 12. 1. Wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składa się do Urzędu Gminy Bobrowice.

2. Urząd Gminy Bobrowice prowadzi listę zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony oraz umowy najmu socjalnego lokalu.

3. Złożone wnioski wraz z kompletem dokumentacji podlegają wstępnej weryfikacji przez pracownika Urzędu Gminy Bobrowice.

4. Wójt w formie zarządzenia powołuje Komisję i ustala regulamin jej prac.

5. Wnioski rozpatruje i załatwia Wójt przy współudziale Komisji.

6. Pozytywnie rozpatrzone wnioski umieszcza się na liście zakwalifikowanych zatwierdzonych przez Wójta po zaopiniowaniu przez Komisję.

7. Lista zakwalifikowanych sporządzana jest przynajmniej raz w roku.

8. Osoby dwukrotnie odmawiające zawarcia umowy najmu zaproponowanego lokalu są skreślane z listy zakwalifikowanych.

9. Wnioskodawcy znajdujący się na liście zakwalifikowanych zobowiązani są bez wezwania do złożenia aktualizacji wniosku.

10. Aktualizację wniosku składa się w Urzędzie Gminy Bobrowice.

11. Urząd Gminy Bobrowice może żądać złożenia dodatkowych aktualizacji. W takim przypadku wnioskodawca znajdujący się na liście zakwalifikowanych zostanie pisemnie poinformowany o konieczności aktualizacji wniosku w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma z jednoczesnym wskazaniem konsekwencji wynikających z nie złożenia aktualizacji w ww. terminie.

12. Nie złożenie aktualizacji wniosku w wymaganym terminie skutkować będzie wykreśleniem wnioskodawcy z listy zakwalifikowanych na najbliższym posiedzeniu Komisji.

13. Jeżeli w wyniku aktualizacji wniosku okaże się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w uchwale, następuje jego wykreślenie z listy zakwalifikowanych.

14. Zakwalifikowanie wnioskodawcy jako uprawnionego do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku.

Rozdział 7.

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

§ 13. 1. Wstępni, zstępni, rodzeństwo, zięć oraz synowa najemcy, którzy na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego nie są uprawnieni do wstąpienia w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jeżeli:

- 1) zamieszkiwali wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci;
- 2) nie posiadają zaległości w opłatach czynszowych oraz innych opłat należnych gminie;
- 3) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego;

2. Warunki o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 muszą być spełnione łącznie.

§ 14. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, a w którego najem nie wstąpiły po jego śmierci lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu w trybie § 12 zobowiązane są, bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal gminie w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

Rozdział 8.

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

§ 15. Lokal przeznaczony dla osób niepełnosprawnych powinien być dostosowany do rodzaju niepełnosprawności wynikającej z orzeczenia o stopniu niepełnosprawności bądź orzeczenia o niepełnosprawności wydanego w trybie ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych.

Rozdział 9.

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

§ 16. Przeznaczanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bobrowice na wykonywanie 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 będzie każdorazowo przez Wójta na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 17. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² będą przydzielane wielodzietnym rodzinom po zasięgnięciu opinii Komisji.

Rozdział 11.

Kryteria oddawania w najem lokali wytypowanych do remontu, nadbudowy i rozbudowy

§ 18. 1. Urząd Gminy Bobrowice sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz lokali i budynków należących do mieszkaniowego zasobu gminy wytypowanych do remontu, nadbudowy i rozbudowy (zwanym dalej lokalem wytypowanym do remontu), poprzez wywieszenie w swojej siedzibie wykazu na okres jednego miesiąca wraz z informacją o terminie składania wniosków o najem na czas nieoznaczony lokalu wytypowanym do remontu we własnym zakresie i z własnych środków finansowych.

2. Osoba zainteresowana złożeniem wniosku określonego w ust. 1 może uzyskać dostęp do lokalu wytypowanego do remontu celem zapoznania się z zakresem niezbędnych do wykonania prac.

3. Lokale wytypowane do remontu mogą być oddane w najem osobom nieposiadającym tytułu własności do innego lokalu.

4. Osoby, o których mowa w ust. 3, powinny spełniać łącznie następujące warunki:

- 1) kryterium dochodowe określone w § 3;
- 2) przedstawić oświadczenie o nieposiadaniu tytułu własności do innego lokalu mieszkalnego;
- 3) przedstawić oświadczenie potwierdzające posiadanie środków finansowych, niezbędnych do wykonania remontu, nadbudowy lub rozbudowy;
- 4) wykonać prace własnym staraniem i kosztem;
- 5) określić planowany termin zakończenia prac.

5. Wnioski osób, o których mowa w ust. 3, są rozpatrywane przez Wójta, po zaopiniowaniu przez Komisję.

6. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony w szczególności określać będzie:

- 1) zakres prac remontowo - budowlanych do wykonania;
- 2) termin wykonania prac remontowo - budowlanych;
- 3) warunku do przedłużenia terminu na wykonanie prac remontowo - budowlanych;
- 4) zasady dokonania odbioru całości prac remontowo - budowlanych przez pracownika Urzędu Gminy Bobrowice;
- 5) wysokość czynszu w trakcie realizacji prac remontowo - budowlanych;
- 6) konsekwencję z nie zrealizowania w całości prac remontowo - budowlanych w określonym w umowie terminie jako jedną z podstaw do rozwiązania umowy najmu.

7. Osobom, którym został przydzielony lokal wytypowany do remontu, a które w terminie określonym w umowie nie wykonały pełnego zakresu prac (zgodnie z ust. 6 pkt 6) może zostać cofnięty przydział, a lokal zostać przeznaczony do ponownego przydziału. W takim przypadku osoba ta zostanie skreślona z listy zakwalifikowanych.

Uzasadnienie

W związku ze zmianami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zmienia się uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Szczegółowo sprecyzowane zostały warunki i kryteria na podstawie, których odbywać się będzie przydział lokalu z zasobów Gminy Bobrowice na czas nieoznaczony i oznaczony.