

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 2024 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r. poz. 1465 ze zm.) Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobierzyce w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XLIII/533/10 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 31 marca 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

ZAŁĄCZNIK
ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO
ZASOBU GMINY KOBIERZYCE

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Tworząc warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gmina Kobierzyce wynajmuje lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na warunkach określonych w ustawie oraz niniejszej uchwale.
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 2023 r. poz. 725 ze zm.),
 - 2) Gminie - rozumie się przez to Gminę Kobierzyce,
 - 3) Wójcie - rozumie się przez to Wójta Gminy Kobierzyce,
 - 4) gospodarstwie domowym - rozumie się przez to gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
 - 5) średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego - rozumie się przez to dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych ustalony jako średni dochód z gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku o najem mieszkania,
 - 6) najniższej emeryturze - rozumie się przez to kwotę najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "M.P.", na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1631)
 - 7) uchwale - rozumie się przez to niniejszą uchwałę.
 - 8) bezdomnym – należy przez to rozumieć osobę bezdomną , o której mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1283 ze zm.).

Rozdział 2.

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

§ 2.

Za osoby spełniające kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem na czas nieoznaczony lokalu z zasobu Gminy uważa się osoby, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3.

Lokal socjalny może być oddany w najem na czas określony osobie, której średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza:

- 1) 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżek czynszu, jeżeli średni dochód z gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego 75% kwoty najniższej emerytury na dzień złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym, - obniżka o 10%,
- 2) w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego 50% kwoty najniższej emerytury na dzień złożenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym - obniżka o 15%.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5.

Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące się do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 6.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:
 - 1) zamieszkują na stałe na terenie Gminy Kobierzyce przez okres co najmniej 5 lat i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego,
 - 2) opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a które przed umieszczeniem w domu dziecka zamieszkiwały na terenie Gminy Kobierzyce i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania, przy czym wniosek złożony powinien być w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od opuszczenia placówki opiekuńczo-wychowawczej.
2. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
 - 1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych,
 - 2) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu,
 - 3) posiadają tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku podlegającym rozbiórce w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy lub stanem technicznym,
 - 4) są bezdomne a ostatnim miejscem zameldowania tych osób na pobyt stały była Gmina Kobierzyce,
 - 5) znajdują się w trudnej sytuacji materialnej,
3. Przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej rozumie się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie tych osób do przydziału lokalu nie przekracza 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60% w gospodarstwie wieloosobowym.
4. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust. 2 pkt 1,2,3 i 4 nie stosuje się kryterium dochodowego.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego 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 dokonywać między sobą zamiany zajmowanych lokali.
2. Dokonywanie zamiany wymaga pisemnej zgody Wójta.
3. Na wniosek najemcy lokalu znajdującego się w zasobach mieszkaniowych Gminy wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę lokalu na inny lokal mieszkalny w mieszkaniowym zasobie Gminy, o ile przemawiają za tym względy racjonalnej gospodarki mieszkaniowej tymże zasobem oraz względy społeczne.

4. Wójt może zaproponować najemcy lokalu znajdującego się w mieszkaniowym zasobie Gminy zamianę na inny lokal, o ile jest to konieczne dla realizacji prawidłowej gospodarki mieniem Gminy, bądź w związku z przeznaczeniem nieruchomości do sprzedaży.
5. Koszty związane z zamianą lokali ponoszą w całości najemcy z wyjątkiem sytuacji, gdy zamiana lokalu przeprowadzana jest z inicjatywy Wójta.
6. Przy udzieleniu zgody na zamianę należy uwzględnić:
 - 1) regularność opłacania czynszu i innych należności związanych z najmem,
 - 2) ewentualność korzystania z dodatku mieszkaniowego przy zamianie na większy lokal.
7. Zamiana nie może być dokonana w przypadku, gdy:
 - 1) najemca zalega z zapłatą czynszu i innych należności związanych z najmem,
 - 2) najemca lub jego małżonek posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego,
 - 3) najemca przed wyrażeniem zgody na zamianę dokonał samowolnej zamiany lokali,
 - 4) najemca zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas oznaczony,
 - 5) zajmowany lokal nie odpowiada wymogom technicznym określonym odrębnymi przepisami.

Rozdział 6.

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

§ 8.

1. Wnioski o zawarcie umowy najmu komunalnego i o najem socjalny lokali mieszkalnych składa się w siedzibie wynajmującego.
2. Wniosek powinien zawierać:
 - 1) imię i nazwisko, miejsce zamieszkania i zameldowania,
 - 2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),
 - 3) źródło dochodów wnioskodawcy i członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku,
 - 4) określenie obecnych warunków lokalowych,
 - 5) określenie rodzaju najmu o jaki się ubiega,
 - 6) okres na jaki ma być zawarta umowa najmu,
 - 7) inne warunki.
3. Do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające spełnienie warunków niezbędnych do ubiegania się o najem lokalu, określonych w niniejszej uchwale, w tym deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku, oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego oraz inne dokumenty mające wpływ na warunki zamieszkania i sytuację materialną wnioskodawcy.

4. W celu sprawowania społecznej kontroli wyboru osób, z którymi wynajmujący w pierwszej kolejności powinien zawrzeć umowę najmu na zasadach określonych w niniejszym uchwale, Wójt w sytuacji gdy istnieją wolne lokale przeznaczone do wynajmu, a ilość wnioskodawców przekracza liczbę lokali, powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową.
5. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt w formie zarządzenia.
6. Komisja składa się z minimum 3 osób powołanych spośród przedstawicieli Rady Gminy Kobierzyce, i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kobierzycach.
7. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy w szczególności:
 - 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
 - 2) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu,
 - 3) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowania lokali.

§ 9.

Umowy najmu lokali zawiera Wójt, uwzględniając opinie Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

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

§ 10.

Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i zwrotu lokalu najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy. W tym czasie uiszczają one odszkodowanie zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.)

Rozdział 8.

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

§ 11.

Lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych powinien mieć dostosowane: wejście, drzwi w środku lokalu, łazienkę w taki sposób, aby osoba niepełnosprawna stosownie do rodzaju niepełnosprawności mogła swobodnie wejść do tego lokalu, wyjść z niego, a także swobodnie poruszać się po tym lokalu, w tym swobodnie korzystać ze znajdującej się łazienki.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 12.

Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni przekraczającej 80 m² uprawnieni są wnioskodawcy, których stały dochód gwarantuje pokrycie kosztów wynajmu lokalu i których rodzina składa się co najmniej z 5 osób.

Rozdział 10.

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

§ 13.

Przeznaczanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobierzyce 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 Gminy Kobierzyce na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego. Lokale muszą spełniać warunki rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018r w sprawie mieszkań chronionych, znajdujących się w budynkach stanowiących własność gminy.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 14.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

UZASADNIENIE

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r. poz. 1465 ze zm.) Rada Gminy Kobierzyce Zgodnie z ww. przepisem Rada Gminy uchwala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Gmina posiada i tworzy mieszkaniowy zasób, a zasady wynajmowania lokali, określone zostały w opracowanym załączniku do uchwały. Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na gminę, dlatego jej podjęcie jest zasadne.