

**UCHWAŁA NR XXVI/213/2021
RADY GMINY BARANÓW**

z dnia 24 czerwca 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Baranów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 4 ust. 1, 2 i 3, art. 20 ust. 1, 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 Baranów uchwala, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baranów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marian Kremer

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BARANÓW

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

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

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Baranów,
- 3) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 4) minimalnym wynagrodzeniu – należy przez to rozumieć wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującą w dniu składania wniosku,
- 5) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw i lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w ustawie,
- 7) najmie socjalnym lokalu – należy przez to rozumieć najem lokalu, o którym mowa w art. 22 ustawy,
- 8) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Baranów.

3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. W zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego oddaje się lokal w najem na czas nieokreślony lub w najem socjalny:

- 1) najem na czas nieokreślony, jeżeli średni miesięczny dochód:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175% najniższej emerytury,
 - b) na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 125% najniższej emerytury.
- 2) najem socjalny, jeżeli średni miesięczny dochód:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 120 % najniższej emerytury,
 - b) na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 60% najniższej emerytury.

2. Postanowienia ust. 1 nie ograniczają zawierania umów najmu z osobami, których uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu wynika z innych przepisów lub prawomocnych wyroków sądowych.

3. Obniżka uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe i przysługuje osobom:

- 1) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 75 % kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia deklaracji (skutkuje obniżką czynszu o 10%),
- 2) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia deklaracji (skutkuje obniżką czynszu o 15%).

Rozdział 3.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w gospodarstwie wieloosobowym, w którym na jednego członka gospodarstwa przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznych pokoi,
- 2) zamieszkiwanie w gospodarstwie jednoosobowym, w którym powierzchnia łączna pokoi jest mniejsza niż 10 m²,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu 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

§ 4. 1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony mają osoby:

- 1) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrof, pożaru albo innych zdarzeń losowych,
- 2) niezbędne kadrowo dla Gminy, na czas trwania stosunku pracy.

2. Osób wymienionych w ust.1 nie dotyczy kryterium dochodowe.

3. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu posiadają osoby, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
- 2) są osobami samotnymi, utrzymującymi się z zasiłku stałego z pomocy społecznej.

4. Najem socjalny lokalu następuje na czas określony, z możliwością przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej przedłużenie umowy.

5. Lokale mieszkalne o obniżonej wartości użytkowej i z gorszym wyposażeniem technicznym stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy, mogą być przeznaczone naajem socjalny lokalu.

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

§ 5. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą stanowić przedmiot zamiany pomiędzy najemcami, posiadającymi umowy najmu lokali zawarte na czas nieoznaczony i oznaczony, na podstawie zgodnie złożonych wniosków o zamianę, wyłącznie za zgodą Wójta.

2. Warunkiem wyrażenia zgody jest brak zaległości w opłatach za używanie lokali będących przedmiotem zamiany lub spłacenie tych zaległości przed zawarciem umów zamiany lokali. Ten ostatni warunek nie musi zostać spełniony, jeżeli najemca przechodzi do lokalu, którego koszty utrzymania ponoszone przez najemcę, ze względu na mniejszy metraż lub niższy standard wyposażenia, będą niższe.

3. Najemca ubiegający się o najem lokalu o większym metrażu lub o wyższych kosztach utrzymania musi udokumentować swój dochód, aby wykazać, że będzie w stanie ponosić wyższe koszty. W przypadku dochodów nie pozwalających na ponoszenie wyższych kosztów Wójt może nie wyrazić zgody na zamianę, chyba że za zamianą przemawiają względy społeczne.

4. Możliwe jest dokonywanie zamian pomiędzy najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu gminy i osobami zajmującymi lokale w innych zasobach. W takiej sytuacji wymagana jest pisemna zgoda właściciela lub zarządcy lokali przeznaczonych do zamiany.

5. Wójt może odmówić dokonania zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkujących z najemcą.

§ 6. Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy,
- 2) w wyniku zamiany uzyska się co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal.

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 zawarcie umowy o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu należy składać na piśmie do Urzędu Gminy w Baranowie.

2. Wniosek o najem lokalu powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko, adres ubiegającego się o najem,
- 2) określenie powierzchni obecnie zajmowanego lokalu,
- 3) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą,
- 4) opis dotychczasowych warunków zamieszkania,
- 5) uzasadnienie wniosku.

3. Dodatkowo do wniosku należy dołączyć:

- 1) zaświadczenie o wysokości dochodu osoby ubiegającej się wynajem lokalu oraz pozostałych członków rodziny wspólnie z nią zamieszkujących z trzech ostatnich miesięcy,
- 2) kserokopię tytułu prawnego do posiadanego mieszkania lub oświadczenie o braku tytułu do lokalu.

3. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 2 i 3 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, wyznacza się wnioskodawcy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 8. 1. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pełni Komisja mieszkaniowa powołana zarządzeniem Wójta Gminy Baranów.

2. Wójt powołuje Komisję mieszkaniową, w skład której wchodzi minimum 3 osoby, w tym:

- 1) dwóch pracowników Urzędu Gminy,
- 2) jeden pracownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

3. Komisja mieszkaniowa w terminie do 2 miesięcy od daty wpływu kompletnego wniosku wydaje opinię na podstawie posiadanych danych.

4. Komisja mieszkaniowa sporządza i aktualizuje listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

5. Wnioskodawców zawiadamia się o fakcie ich umieszczenia bądź nie umieszczenia na liście w formie pisemnej.

6. Osobom nieumieszczonym na liście przysługuje prawo do wniesienia o powtórne rozpatrzenie ich wniosków w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia. Wniosek jest rozpatrywany przez wójta w terminie 30 dni od daty wpływu.

7. W przypadku pozyskania wolnego lokalu mieszkalnego Komisja mieszkaniowa dokonuje wyboru z pośród osób znajdujących się na liście uprawnionych do zawarcia umowy najmu zgodnie z kolejnością lub wybiera wnioskodawcę z najtrudniejszą sytuacją życiową.

8. Komisja obraduje na posiedzeniach, z których sporządzany jest protokół.

9. Po zapoznaniu się z opinią Komisji, ostateczną decyzję o przydziale lub odmowie przydziału lokalu podejmuje Wójt. W przypadku przydziału lokalu, Wójt zawiera pisemną umowę najmu lokalu.

10. Przy rozpatrywaniu wniosków o zawarcie umów najmu socjalnego lokalu obowiązuje ten sam tryb rozpatrywania wniosków, co przy rozpatrywaniu wniosków o najem lokali mieszkalnych.

11. Wnioski o zawarcie umów najmu socjalnego lokalu, przysługujące osobom, którym sąd w wyroku o eksmisję orzekł o prawie do zawarcia umowy najmu socjalnego rejestruje się w "Rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego" w kolejności zgłoszenia wniosku.

12. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać przedłużona na kolejny okres, pod warunkiem złożenia wniosku w miesiącu, w którym się kończy lub w miesiącu następnym po upływie terminu obowiązywania poprzedniej umowy oraz spełnieniu kryterium dochodowego.

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. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli są jego pełnoletnimi dziećmi, rodzicami, osobami przysposobionymi lub innymi osobami w stosunku, do których najemca miał obowiązek świadczenia alimentacyjnego.

2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 jest ustalenie, że wymienione osoby nie mogą zamieszkać z najemcą z tego powodu, że:

- 1) najemca nie posiada tytułu prawnego do lokalu w którym zamieszkał,
- 2) przekwaterowanie wszystkich osób wraz z najemcą do nowego miejsca zamieszkania najemcy, spowodowałoby przegęszczenie - poniżej 5m² na osobę.

3. W przypadku braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 2, wynajmujący wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia lokalu wyznaczając dodatkowy miesięczny termin.

4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wszczyna postępowanie sądowe o eksmisję.

5. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeks cywilny, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu i przekazania go wynajmującemu w terminie 30 dni od śmierci najemcy z zastrzeżeniem ust. 6 i 7.

6. Wynajmujący może w szczególnych wypadkach przedłużyć termin do opuszczenia i opróżnienia lokalu, o którym mowa w ust. 3 maksymalnie do 6 - ciu miesięcy.

7. Wójt może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z osobami innymi niż wymienione w ust. 5, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli faktycznie zamieszkiwały w tym lokalu nie krócej niż 4 lata przed śmiercią najemcy.

8. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 5 lub terminu określonego w ust. 6 wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

Rozdział 8.

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

§ 10. 1. Lokal mieszkalny przeznaczony do zamieszkiwania dla osoby ze znacznym stopniem niepełnosprawności ruchowej lub poruszającej się na wózku inwalidzkim winien spełniać poniższe kryteria:

- 1) znajdować się na pierwszej kondygnacji budynku bez barier architektonicznych,
- 2) być wyposażonym w instalację wodną, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania.

2. Osoba ze znacznym stopniem niepełnosprawności ruchowej lub poruszająca się na wózku inwalidzkim może wyrazić zgodę na przyjęcie lokalu niespełniającego kryteriów określonych w ust. 1.

Rozdział 9.

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

§ 11. 1. Kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Baranowie, może zwrócić się do Wójta, o przeznaczenie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821 ze zm.).

2. Wójt, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, podejmuje decyzję o przeznaczeniu lokalu na cele, o których mowa w ust. 1.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmienne od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 12. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² są uprawnieni wnioskodawcy, których rodzina jest wieloosobowa, tj. składa się co najmniej z pięciu osób.

2. Przy rozpatrywaniu przydziału lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² należy brać pod uwagę dochody rodziny, które będą gwarantowały w pełni pokrycie czynszu i innych opłat związanych z wynajęciem tj. miesięczne przychody na jednego członka gospodarstwa domowego powinny być zbliżone do 100% najniższej emerytury.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXVI/213/2021
RADY GMINY BARANÓW
z dnia 24 czerwca 2021 roku

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611) Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dostosowując prawo miejscowe do zmian ustawy.

Proponowana uchwała określa w szczególności:

1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu.
2. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.
3. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.
4. 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.
5. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.
6. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.
7. Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.
8. Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.
9. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmienne od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.