



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 23 grudnia 2019 r.

Poz. 5317

UCHWAŁA NR XV/80/2019 RADY GMINY ŁĄCZNA

z dnia 18 grudnia 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 i art. 20 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2019r. poz. 1182 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Tworzy się mieszkaniowy zasób Gminy Łączna.

2. Niniejsza Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łączna, w tym zasady wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności oraz zasady zawierania umów najmu tymczasowych pomieszczeń, w celu wykonania zadań Gminy określonych przepisami prawa.

3. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy. W ramach tego zasobu lokale mogą być przeznaczane na:

- 1) lokale zamienne;
- 2) lokale mieszkalne - wynajmowane na czas nieoznaczony;
- 3) lokale socjalne;
- 4) lokale, o których mowa w rozdziale 9.

4. Gmina Łączna wynajmuje lokale osobom, które spełniają kryteria objęte treścią niniejszej Uchwały lub których uprawnienia wynikają z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

5. Gmina Łączna zawiera umowy najmu tymczasowych pomieszczeń w przypadkach określonych przepisami prawa.

6. Zasady objęte niniejszą Uchwałą stosuje się, odpowiednio, do lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli w celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1-2.

§ 2. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie, należy przez to rozumieć Gminę Łączna;
- 2) uchwale, należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę;

- 3) ustawie, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 4) dochodzie, należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);
- 5) lokalu, należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 Ustawy;
- 6) lokalu socjalnym, należy przez to rozumieć lokal socjalny, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 Ustawy;
- 7) lokalu zamiennym, należy przez to rozumieć lokal zamienny, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 Ustawy;
- 8) najniższej emeryturze, należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych 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 (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1270 z późn. zm.);
- 9) tymczasowym pomieszczeniu, należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a Ustawy;
- 10) osobie bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć osobę, która wykaże, że Gmina Łączna jest miejscem jej stałego pobytu;
- 11) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą do gminy z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu.

§ 3. 1. Lokale, które wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wynajmuje się członkom wspólnoty samorządowej posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryteria określone w Uchwale.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1, wynajmowane są na czas nieoznaczony, z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali, o których mowa w rozdziale 9.

3. Na zasadach określonych w Uchwale Gmina zapewnia lokale zamienne.

Rozdział 2.

Lokale zamienne

§ 4. 1. Z zastrzeżeniem ust. 3 lokale zamienne mogą być wynajmowane uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie Ustawy, decyzji organu nadzoru budowlanego lub orzeczenia sądowego, w szczególności osobom, które:

- 1) zamieszkują w budynku lub lokalu zagrożonym katastrofą budowlaną;
- 2) zamieszkują w lokalu wymagającym opróżnienia, usytuowanym w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub remontu;
- 3) zamieszkują w lokalu wymagającym remontu lub modernizacji, jeżeli naprawa taka wymaga opróżnienia lokalu;
- 4) zamieszkują w lokalu lub budynku przeznaczonym przez Gminę do sprzedaży.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, lokal zamienny udostępniany jest na czas trwania naprawy, nie dłuższy niż rok.

Rozdział 3.

Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony i lokale socjalne

§ 5. Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony mogą być wynajmowane wyłącznie osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie kwalifikującym się do najmu lokalu socjalnego, po zaspokojeniu potrzeb osób, o których mowa w § 4, pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w Uchwale.

§ 6. 1. Lokale socjalne, wydzielane z zasobu mieszkaniowego, mogą być wynajmowane wyłącznie osobom, które:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i spełniają kryteria, określone w Uchwale, albo
- 2) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia właściwego sądu.

2. Lokale socjalne mogą być wynajmowane:

- 1) osobom, o których mowa w ust. 1 pkt 1 - na okres do 3 lat włącznie;
- 2) osobom, o których mowa w ust. 1 pkt 2 - na okres do 1 roku włącznie.

Rozdział 4.

Warunki uprawniające do ubiegania się o wynajęcie lokalu od Gminy

§ 7. Osoba ubiegająca się o najem lokalu obowiązana jest spełniać kryterium warunków zamieszkania, kwalifikujące do ich poprawy i uzasadniające wniosek o najem oraz kryterium wysokości dochodu, uzasadniające oddanie w najem danego lokalu.

§ 8. Warunkami zamieszkania, kwalifikującymi do ich poprawy, jest zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę faktycznie zamieszkałą przypada mniej, niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi albo mniej, niż 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

§ 9. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkaniowego na czas nieoznaczony, obowiązana jest spełniać kryterium wysokości dochodu w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony. Wysokość tego dochodu nie może przekraczać w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego:

- 1) 125 % najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100 % najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 10. 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu socjalnego obowiązana jest spełniać kryterium wysokości dochodu w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu socjalnego. Wysokość tego dochodu nie może przekraczać w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego:

- 1) 100 % najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75 % najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Kryterium dochodowe może zostać uznane za spełnione w przypadku, w którym wysokość dochodu przekracza o 15 % wskaźniki procentowe określone w ust. 1, jednakże może to nastąpić jedynie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

§ 11. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkaniowego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, oraz
- 2) osiągają dochody niższe, niż określone w § 9 i wyższe, niż określone w § 10 w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, oraz
- 3) pozostają, w związku z warunkami mieszkaniowymi, w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej ze względu na:
 - a) niepełnosprawność wnioskodawcy lub osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania;
 - b) ciężką, przewlekłą chorobę wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania;
 - c) przemoc lub inną patologię w rodzinie;
- 4) spełniają jedno ze wskazanych poniżej kryteriów:
 - a) stanowią rodzinę wielodzietną, tj. posiadającą troje lub więcej dzieci;
 - b) zostały pozbawione lokalu, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wskutek zdarzenia losowego, w szczególności zalania, pożaru lub klęski żywiołowej;
 - c) zajmują lokal w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, przeznaczonym do rozbiórki lub przewidzianym do sprzedaży;
 - d) zamieszkują w budynku lub pomieszczeniach znajdujących się w złym stanie technicznym, potwierdzonym orzeczeniem właściwego organu nadzoru budowlanego;
 - e) po upływie okresu, na który została zawarta umowa najmu lokalu socjalnego, utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania, z powodu przekroczenia kryterium dochodu, o którym mowa w § 10;

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) nie posiadają tytułu do innego lokalu mieszkalnego, oraz
- 2) osiągają dochody niższe, niż określone w § 10 w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, oraz

§ 12. 1. Osoby, z którymi zawarto umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony, mogą ubiegać się o zawarcie:

- 1) kolejnej umowy najmu lokalu socjalnego - po upływie okresu, na jaki została zawarta poprzednia umowa, na zasadach określonych w art. 26 ust. 3 Ustawy;
- 2) umowy najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu socjalnego, o ile będzie to możliwe i zgodne z zasadami polityki mieszkaniowej Gminy, pod warunkiem spełnienia kryteriów do zawarcia umowy na czas nieoznaczony, określonych w Uchwale.

2. W przypadku niespełniania przez dotychczasowych najemców lokalu socjalnego kryteriów, uprawniających do zawarcia kolejnej umowy najmu lokalu socjalnego albo umowy najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu, Gmina wezwie takich najemców do opróżnienia i wydania lokalu a w przypadku niewydania lokalu, wystąpi na drogę postępowania sądowego.

Rozdział 5. Obniżki czynszu

§ 13. Prawo do ubiegania się o uzyskanie obniżki stawki czynszu najmu, w przypadku jego ustalenia w wysokości nieprzekraczającej 3% wartości odtworzeniowej, przysługuje w następujących przypadkach i wysokościach:

- 1) gdy w gospodarstwach domowych dochód na członka rodziny wynosi nie więcej, niż 75 % najniższej emerytury – do 50 % obniżki;
- 2) gdy w gospodarstwach domowych dochód na członka rodziny wynosi od 75% do 100 % najniższej emerytury – do 25 % obniżki.

§ 14. Szczegółowe zasady udzielania obniżek określa Ustawa.

Rozdział 6.

Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 15. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek najemców i wymaga zgody Wójta Gminy.

2. Wyrażenie zgody na zamianę lokali jest możliwe po stwierdzeniu, że:

- 1) zmiana nie naruszy zasad polityki mieszkaniowej Gminy;
- 2) najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy uregulowali wszystkie zobowiązania wynikające z umowy najmu.

3. Zamiana następuje poprzez:

- 1) rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu;
- 2) podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych;
- 3) zawarcie nowych umów najmu na lokale, które wskazane są we wniosku o ich zamianę;
- 4) przejęcie protokółarne lokali.

§ 16. Nie udziela się zgody na zamianę, jeśli w jej następstwie na jednego członka gospodarstwa domowego przypadłoby mniej, niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi albo mniej, niż 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

§ 17. 1. Najemca lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może ubiegać się o jego zamianę na inny, pozostający w tym zasobie:

- 1) lokal o większej powierzchni pokoi – o ile uzasadnia to nadmierne zaludnienie w dotychczasowym lokalu;
- 2) lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub niższym standardzie – o ile uzasadnia to sytuacja rodzinna najemcy;
- 3) lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji - o ile uzasadnia to:
 - a) poruszanie się na wózku inwalidzkim,
 - b) inne schorzenie, w szczególności narządów ruchu, potwierdzone zaświadczeniem lekarskim, potwierdzającym potrzebę dokonania takiej zamiany
- najemcy lub osoby z nim zamieszkującej.

2. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt 1 i 2, należy spełnić również kryterium dochodów, określone, odpowiednio, w § 9 lub § 10 Uchwały.

§ 18. 1. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, następuje wyłącznie na pisemny wniosek i wymaga zgody Wójta Gminy.

2. Wyrażenie przez Wójta Gminy zgody na dokonanie zamiany, o której mowa w ust. 1, następuje po wyrażeniu zgody na zamianę przez właścicieli, wynajmujących lub dysponentów lokalu, zajmowanego w innych zasobach, ich najemców oraz wszystkich osób pełnoletnich, zameldowanych w takich lokalach.

§ 19. Wójt Gminy może proponować zamianę lokalu mieszkalnego najemcy albo byłemu najemcy zalegającemu z opłatami mieszkaniowymi przed wszczęciem sądowego postępowania o eksmisję, wskazując innego najemcę, który wyrówna zaległości w opłatach mieszkaniowych. Dokonanie zamiany tego rodzaju może nastąpić po uprzednim uregulowaniu długu.

Rozdział 7.

Rozpatrywanie i załatwianie wniosków o zawarcie umowy najmu lokali na czas nieoznaczony i umów najmu lokali socjalnych

§ 20. 1. Wnioski osób występujących o zawarcie umowy najmu lokalu, zamianę lokalu lub uregulowanie tytułu prawnego do lokalu wraz z oświadczeniami dotyczącymi stanu majątkowego i oświadczeniami o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz. U. 2019r. poz. 1781) oraz dokumentacją potwierdzającą posiadanie przez te osoby tytułu prawnego do lokalu składane są do Urzędu Gminy Łączna. Wnioski w sprawach, w których wymagane jest weryfikowanie kryterium dochodowego, składane są dodatkowo wraz z oświadczeniami i dokumentami wydanymi przez właściwe podmioty, które posiadają uprawnienie do potwierdzenia wysokości dochodów uzyskiwanych przez wnioskodawcę i inne osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania.

2. Przy rozpatrywaniu wniosków, o których mowa w ust. 1 należy poddać analizie w szczególności:

- 1) dotychczasowy sposób korzystania przez wnioskodawcę z lokalu m. in., poprzez przestrzeganie przez wnioskodawcę warunków określonych w umowie najmu;
- 2) warunki zamieszkiwania wnioskodawcy i innych osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania w lokalu za zgodą właściciela;
- 3) posiadanie przez wnioskodawcę i inne osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania innego tytułu prawnego do lokalu;
- 4) rozporządzenie przez wnioskodawcę i inne osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania pod jakimkolwiek tytułem prawnym posiadanym prawem do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części w okresie ostatnich pięciu lat przed dniem złożenia wniosku, a także fakt dokonania przez te osoby zamiany lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części na lokal kwalifikujący się do ubiegania się o poprawę warunków zamieszkiwania w ramach mieszkaniowego zasobu.

3. Podstawę odmowy przyznania prawa do zawarcia umowy najmu może być nie uzupełnienie w terminie 14 dni oświadczeń i dokumentów o których mowa w ust. 1, potwierdzenie w nich nieprawdy, lub informacje uzyskane w wyniku przeprowadzonej analizy, o której mowa w ust. 2.

4. Pracownicy Wydz. Technicznego we współpracy z Radcą Prawnym dokonuje wnikliwej analizy informacji zawartych we wniosku pod względem spełnienia kryteriów do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartych w niniejszej Uchwale, a następnie wydaje opinię.

§ 21. 1. Po uzyskaniu opinii Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, wydanej na polecenie Wójta, sporządza projekt listy wnioskodawców ubiegających się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony i projekt listy wnioskodawców ubiegających się o zawarcie umowy najmu na czas oznaczony. Listy zawierają imię i nazwisko wnioskodawcy oraz liczbę osób zgłoszony we wniosku, w tym liczbę osób małoletnich, wraz z informacją o wnioskodawcach uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

2. Projekt list podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Łączna oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy.

3. W terminie 14 dni od daty podania do wiadomości listy w Biuletynie Informacji Publicznej, osoby zainteresowane mogą wnosić odwołanie do Wójta Gminy.

4. Odwołania rozpoznaje Wójt, w terminie 14 dni od dnia wpływu odwołania do Urzędu.

5. Wójt zatwierdza listy, w terminie 7 dni po bezskutecznym upływie terminu na złożenia odwołania albo w terminie 7 dni po rozpatrzeniu odwołania.

§ 22. Umowy najmu lokali zawiera Wójt Gminy.

Rozdział 8.

Kontrola społeczna

§ 23. 1. Kontrolę społeczną, o której mowa w art. 21 ust. 3 pkt 5 Ustawy, sprawuje Społeczna Komisja do spraw Mieszkaniowych, zwana dalej Komisją, jako organ doradczy i opiniodawczy Wójta Gminy.

2. Komisję powołuje zarządzeniem Wójt Gminy, określając okres jej działania. Komisja działa na podstawie Regulaminu nadanego przez Wójta, określającego wewnętrzną strukturę Komisji oraz zasady i tryb jej pracy.

Rozdział 9.

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

§ 24. 1. Pozostający w lokalu opuszczonym przez najemcę wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo, pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą lub inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych, dzieci współmałżonka najemcy i małżonek nie będący współnajemcą lokalu, o ile nie posiadają innego lokalu, w którym mogliby zaspokajać potrzeby mieszkaniowe, mogą ubiegać się o najem tego lokalu składając stosowny wniosek zgodnie z zasadami określonymi Uchwałą. Przepisy § 20 - 22 stosuje się odpowiednio.

2. Do czasu zawarcia umowy najmu obowiązuje opłata za korzystanie z lokalu ustalona na zasadach określonych w Ustawie, za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

3. Do osób, które nie wstąpiły w najem lokalu po śmierci najemcy w oparciu o art. 691 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, z późn. zm.) przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

§ 25. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu ustalając czynsz najmu w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej lokalu ustalonej na dzień zawarcia umowy, pod warunkiem, że osoby, o których mowa w § 20 ust. 1 lub 3:

- 1) stale zamieszkiwały w lokalu opuszczonym przez najemcę przez co najmniej pięć ostatnich lat, do ustania stosunku najmu, oraz
- 2) z tytułu najmu brak jest zaległości czynszowych i związanych z najmem kosztów eksploatacji.

§ 26. Osoby, z którymi nie została zawarta umowa najmu, Gmina wezwie do opróżnienia i wydania lokalu. W przypadku niewydania lokalu Gmina wystąpi na drogę postępowania sądowego.

§ 27. W przypadku, o którym mowa w § 20 ust. 1, prawo ubiegania się o najem nie przysługuje, jeżeli ustanie stosunku najmu nastąpiło z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 3 i 4 oraz art. 11 ust. 3 pkt 2 Ustawy.

Rozdział 10.**Lokale, których najem jest tymczasowy**

§ 28. 1. Umowy najmu tymczasowych pomieszczeń zawierane są na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy, niż sześć miesięcy, zgodnie z Ustawą.

2. Umowę można przedłużyć na zasadach określonych w Ustawie. Umowy nie przedłuża się w przypadku wystąpienia komornika działającego na podstawie obowiązujących przepisów prawa o wskazanie tymczasowego pomieszczenia dla innej osoby i braku możliwości lub zasadności pozyskania innego tymczasowego pomieszczenia albo w przypadku uzasadnionym interesem Gminy.

Rozdział 11.**Przepisy końcowe**

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łączna.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Monika Pająk