

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SKĄPE
z dnia 2020 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 2020, poz. 611), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Definicje

§ 1. Przez użyte w niniejszej uchwale zwroty i wyrażenia, rozumie się:

- 1) najniższa emerytura - kwota najniższej emerytury określona w komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych wydanego na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2018, poz. 1270 z późn. zm.);
- 2) dochód - kwota dochodu określona zgodnie z art. 3 ust. 3 lub ust. 4 ustawy z dnia 10 lipca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019, poz. 2133);
- 3) wnioskodawca - przez wnioskodawcę rozumie się osobę samodzielnie składającą wniosek o najem lokalu lub osobę, jego małżonka i inne osoby wymienione we wniosku o najem lokalu;
- 4) komisja – społeczna komisja mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy Skąpe;
- 7) ustawa- ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

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 zastosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony nie może być:

1) wyższy niż 100% najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wieloosobowego lub

2) wyższy niż 150% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym.

2. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający najem socjalny lokalu nie może być:

1) wyższy niż 75 % najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wieloosobowego lub

2) wyższy niż 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym.

§ 3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu, o której mowa w uchwale Nr XVII/137/2020 Rady Gminy Skąpe z dnia 17 stycznia 2020 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skąpe lata 2020 - 2024, (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2020r. poz. 278) nie może przekraczać 50% najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. O najem lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się mieszkańcy, którzy:

1) zamieszkują w lokalu, w którym powierzchnia użytkowa przypadająca na jedną osobę uprawnioną do jego zajmowania jest mniejsza niż 5m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego- mniejsza niż 10 m²;

2) zamieszkują w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim;

3) zamieszkują w lokalu niewyposażonym w urządzenia sanitarne, tj. łazienka, wc lub mieszkają w lokalu niespełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na pobyt stały ludzi, określonych w przepisach prawa budowlanego.

Rozdział 4.

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek działania siły wyższej tj. klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
- 2) mieszkają w lokalu położonym w budynku przeznaczonym do rozbiórki,
- 3) opuszczają dom dziecka lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności i nie mają możliwości zamieszkania w swoich rodzinnych domach,
- 4) podlegają przekwaterowaniu do lokalu zamiennego z budynków będących w mieszkaniowym zasobie gminy przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji.

2. Najem socjalny lokali może uzyskać w pierwszej kolejności osoba:

- 1) uprawniona do najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku sądu,
- 2) której umowa najmu socjalnego lokalu wygasła, a osoba ta spełnia kryteria dochodowe, określone w § 2 ust. 2,
- 3) która znajduje się na pierwszym miejscu listy osób oczekujących na najem socjalny lokalu,
- 4) bezdomna.

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

§ 6. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego gminy może nastąpić na wniosek najemców, w przypadku gdy:

- 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową,
- 2) najemca wystąpił o zamianę na lokal o niższym standardzie,
- 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,
- 4) najemca zajmuje lokal, który w wyniku zmiany sytuacji rodzinnej tj. zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia minimalnej normy powierzchni lokalu,
- 5) najemca uznany przez sąd rodziną zastępczą zajmuje lokal, który nie zapewnia minimalnej powierzchni.

2. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach jest spełnienie łącznie poniższych przesłanek:

- 1) pisemne porozumienie pomiędzy ich głównymi najemcami,
- 2) wyrażenie zgody przez właściwych właścicieli zasobu mieszkaniowego na dokonanie zamiany lokali mieszkalnych,
- 3) nie zaleganie z bieżącymi opłatami należnymi z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 6.

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

§ 7. 1. Załatwianie spraw najmu lokali z zasobu mieszkaniowego gminy rozpoczyna się z chwilą złożenia kompletnego wniosku o najem lokalu.

2. W przypadku braku kompletu wymaganych dokumentów, wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia w terminie 14 dni od otrzymania wezwania.

3. Prawdziwość danych zawartych we wniosku potwierdza wnioskodawca własnoręcznym podpisem.

§ 8. 1. W celu poddania kontroli trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, Wójt Gminy powołuje społeczną komisję mieszkaniową oraz zatwierdza regulamin pracy tej komisji.

2. Komisja pracuje społecznie na swych posiedzeniach zwoływanych w miarę potrzeby.

3. Posiedzenia komisji zwoływane są na wniosek jej przewodniczącego lub na wniosek Wójta Gminy.

§ 9. Minimum raz w roku złożone wnioski o których mowa w ust. 1 powyżej Wójt gminy przekazuje Komisji społecznej do spraw mieszkaniowych, która:

- 1) opiniuje sposób załatwienia wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu oraz aktualizację wniosków po ich złożeniu oraz przed zawarciem umowy najmu;
- 2) opiniuje kolejność umieszczenia na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu.

§ 10. 1. Do dnia 30 kwietnia każdego roku dokonywana jest aktualizacja list osób oczekujących na najem lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali.

2. 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.

3. 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 ust. 1.

4. 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 końcu listy osób uprawnionych do najmu lokalu na czas nieoznaczony.

5. 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.

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

§ 11. W przypadku odmowy podpisania umowy najmu lokalu Wójt wskazuje kolejną osobę z listy, jako otrzymującą prawo do zawarcia umowy.

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

§ 13. Kolejność przydziału lokalu na czas nieoznaczony i lokalu objętego najmem socjalnym zgodna jest z kolejnością wynikającą z kolejności na liście oczekujących.

§ 14. 1. Wójt realizuje listy, o których mowa w § 9 ust. 1, poprzez pisemne wskazanie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu.

2. Osoba, która dostała propozycję najmu lokalu na czas określony lub najmu socjalnego lokalu może odmówić jego przyjęcia. Dwukrotna odmowa przyjęcia oferty skutkuje skreśleniem z listy oczekujących.

3. Osoba, której został wskazany lokal do najmu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokali, 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.

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

§ 15. 1. Osoby, które po śmierci najemcy lub w wyniku opuszczenia lokalu przez najemcę i wymeldowania pozostały w lokalu, ale nie spełniają warunków określonych w art. 691 Kodeksu cywilnego, mogą wystąpić w terminie 3 miesięcy z wnioskiem do zarządcy nieruchomości o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli spełniają łącznie następujące wymogi:

- 1) są pełnoletnie,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego (budynku),

2. Przepis ust. 1 dotyczy osoby (osób), które do chwili śmierci najemcy przynajmniej przez 2 lata zamieszkiwały w danym lokalu oraz spełniają warunki, o których mowa w § 2 i na danym lokalu nie może być zadłużenia z tytułu płatności czynszowych.

3. W przypadku, gdy w ciągu 3 miesięcy od dnia śmierci najemcy, nie wpłynię wniosek, o którym mowa w ust. 1 lub nie zostaną spełnione warunki określone w ust. 2, zarządca gminnego zasobu mieszkalnego występuje do osób pozostałych w lokalu o jego opróżnienie i wydanie wynajmującemu w stanie wolnym.

Rozdział 8.

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności oraz zasady przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2014r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 16 1. Ze względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Określa się następujące warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rodzaju niepełnosprawności:

1) W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany powinien być w budynku bez barier architektonicznych, na parterze, wyposażonym w podjazd lub dźwig osobowy przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1422 z późn. zm.), wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło do przygotowywania posiłków, łazienkę.

2) W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany powinien być możliwie na najniższej kondygnacji budynku wyposażonym w podjazd lub dźwig osobowy, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne.

3) W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu wzroku, wskazany lokal wyposażony powinien być w instalację wejściowej sygnalizacji dźwiękowej, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło do przygotowywania posiłków, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,

4) W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony powinien być w odpowiednią sygnalizację alarmową (dźwiękową), dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło do przygotowywania posiłków, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne.

5) W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, wynikające z rodzaju niepełnosprawności.

6) W przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 426.) wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania osoby sprawującej opiekę,

7) W przypadku osób, posiadających prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, potwierdzone orzeczeniem odpowiedniego organu, o którym mowa w pkt 6, wskazany lokal uwzględniać będzie to prawo.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§ 17. Traci moc uchwała nr XXXI/180/2001 z dnia 28 grudnia 2001 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2002 r. Nr 5, poz. 55).

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

Uzasadnienie

W związku z nowelizacją ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2020 poz. 611), która weszła w życie 21 kwietnia 2019r. zaszła konieczność dostosowania nowych zasad wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skąpe do ww. ustawy

Zgodnie z ww. aktem prawnym w projekcie uchwały zostały określone zasady i warunki najmu gminnych lokali mieszkalnych, zasady zamiany mieszkań, kryteria, jakie osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego docelowego i najmu socjalnego musi spełniać, a także zasady i warunki obniżki czynszu, oraz ustalono zasady pierwszeństwa do zawarcia umów najmu na lokale docelowe i najem socjalny z zasobu mieszkaniowego Gminy Skąpe. Z uwagi na fakt, że w zasobie mieszkaniowym gminy Skąpe nie ma lokali o powierzchni powyżej 80m² zrezygnowano z uregulowania zasad wynajmu takich lokali.

W związku z powyższym przedkładam niniejszy projekt uchwały.