

Projekt

z dnia 12 stycznia 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBASZ**

z dnia 13 stycznia 2022 r.

**w sprawie : ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Lubasz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku - o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021r. poz.1372 ze zmianami) art.21 ust.1 pkt 2 i ust 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. - o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianach Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020r. poz. 611 ze zmianami)

Rada Gminy Lubasz, uchwała, co następuje :

§ 1. Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubasz” w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubasz

§ 3. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XXIV/288/2001 Rady Gminy w Lubasz z dnia 09 listopada 2001 roku - w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Lubasz.

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

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubasz

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne i definicje

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

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku - o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020r. poz. 611 ze zmianami)
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Lubasz.
- 3) dochodzie -należy przez to rozumieć dochód którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku - o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz.2021).
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP „M.P.” na podstawie art. 94 ust.2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. - o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2021r. poz.291 ze zmianami)

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 2. Umowę najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego można zawrzeć jeżeli wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku nie przekroczyła :

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

§ 3. 1. Oddanie lokalu w najem socjalny może nastąpić jeżeli wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza :

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

§ 4. 1. O obniżkę czynszu najmu mogą ubiegać się Najemcy lokali stanowiących własność gminy, którzy nie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy ze względu na niespełnienie kryterium powierzchni mieszkania.

2. Obniżka przysługuje najemcom lokali, o których mowa w ust.1 za wyjątkiem najmu socjalnego oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu, a którym termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o najem nie może przekraczać :

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

4. Obniżka czynszu przyznawana jest każdorazowo na okres jednego roku lub do dnia rozwiązania umowy, a jej wysokość wynosi 10% obowiązującego czynszu najmu.

§ 5. Weryfikacja dochodu przeprowadzana jest w dniu złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć:
1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 10m² w gospodarstwie jednoosobowym,

2) zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieoznaczony przysługuje mieszkańcom Gminy spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów :

- 1) zostały pozbawione lokalu mieszkalnego z powodu klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) nie posiadanie zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 3) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 4) opuszczenie domu dziecka lub innej placówki opiekuńczej na skutek uzyskania pełnoletności i nie posiadanie tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego,

§ 8. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przysługuje osobom pełnoletnim, które :

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) są bezdomne, a ich ostatni meldunek stały znajdował się na terenie Gminy Lubasz i obejmował okres minimum pięciu lat.

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

§ 9. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonać pomiędzy sobą zamiany lokali po uzyskaniu pisemnej zgody Wójta Gminy Lubasz

2. Zamiany lokali można dokonywać jedynie za obopólną zgodą najemców zamienianych lokali w przypadku :

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu (tj. poniżej 5m² w gospodarstwie wieloosobowym lub poniżej 10m² w gospodarstwie jednoosobowym),
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
- 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających zamianę.

3. Wójt Gminy Lubasz może odmówić zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa lub interesy osób wspólnie zamieszkałych z najemcami zamienianych lokali,

4. Warunkiem uzyskania zgody na zamianę jest złożenie stosownych dokumentów uzasadniających konieczność zamiany, a także spełnienie następujących przesłanek :

- 1) niezaleganie z opłatami czynszowymi i innymi opłatami na rzecz gminy,
- 2) oddanie do zamiany lokalu w stanie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie,
- 3) wyrażenie zgody przez lokatorów zamienianych lokali na poniesienie kosztów zamiany, w tym kosztów związanych z dostosowaniem lokalu do swoich potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy zobowiązane są do złożenia w Urzędzie Gminy w Lubaszu wniosku

2. Rozpatrywanie wniosków uzależnione jest od posiadania wolnych lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy.

§ 11. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, powoływana przez Wójta Gminy Lubasz w drodze zarządzenia.

2. Do zadań Społecznej komisji Mieszkaniowej należy opiniowanie wniosków osób ubiegających się o najem lokali, z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

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

§ 12. 1. W razie śmierci głównego najemcy pozostałe w lokalu osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu Cywilnego oraz osoby, które pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez głównego najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli :

- 1) okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą był nie krótszy niż 5 lat, a obowiązek udokumentowania wspólnego zamieszkiwania spoczywa na osobie ubiegającej się o najem,
- 2) spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. W przypadku nie spełnienia warunków opisanych w ust. 1 osoby takie są zobowiązane do opróżnienia, opuszczenia i wydania Wynajmującemu lokalu w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez głównego najemcę lub jego śmierci.

Rozdział 8.

Warunki jakie musi spełniać lokal mieszkalny dla osoby niepełnosprawnej, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 13. 1. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej musi pozwalać na swobodne wykonywanie przez nią wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne przy korzystaniu z ubikacji, łazienki i kuchni , a w szczególności poruszania się po lokalu.

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej powinien spełniać następujące warunki:

- 1) dojście do lokalu musi umożliwiać swobodę poruszania się na wózku inwalidzkim bądź z inną niepełnosprawnością utrudniającą poruszanie się,
- 2) w przypadku osób poruszających się na wózku inwalidzkim bądź z inną niepełnosprawnością utrudniającą poruszanie się światło drzwi wejściowych do lokalu winno wynosić minimum 90 cm a wysokość progów nie więcej niż 2cm,
- 3) wysokość klamek, gniazd elektrycznych, umywalek i baterii umywalkowych oraz włączników światła winna zapewniać swobodny dostęp osobie z niepełnosprawnością,
- 4) sedes winien być zamontowany w sposób umożliwiający swobodne przesiadanie się z wózka inwalidzkiego, a przy sedesie winny znajdować się poręcze wspomagające tę czynność lub ułatwiające korzystanie z sedesu osobie z inną niepełnosprawnością utrudniającą poruszanie się,
- 5) w lokalu wskazanym dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim winna znajdować się umywalka podwieszana (mocowana w ścianie lub blacie pod którym jest wolna przestrzeń do wózka inwalidzkiego),
- 6) w lokalu wskazanym dla osoby z niepełnosprawnością ruchową powinien znajdować się prysznic.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej.

§ 14. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Lubasz mogą być przeznaczane na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 09 czerwca 2011r. - o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (Dz.U.z 2020r. , poz. 821, ze zmianami), w szczególności na mieszkania chronione.

2. Mieszkania, o których mowa w ust.1 niniejszego paragrafu mogą być przekazywane do używania na pisemny i umotywowany wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Lubasz.

3. Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Lubasz wyłącza osoby, które mają używać mieszkań chronionych i udostępnia im mieszkania chronione na zasadach określonych w odrębnych przepisach o pomocy społecznej.

Uzasadnienie

Znowelizowana ustawa z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zmianami) obliguje gminę do dostosowania przepisów aktów prawa miejscowego do przepisów rangi ustawowej.

Uchwały rady gminy, będące aktami prawa miejscowego, muszą bowiem respektować unormowania zawarte w aktach prawnych wyższego rzędu. Normy wyrażone w ustawie wymagają zatem uszczegółowienia w uchwale, jednak tylko w tej części, w której nie zostały uregulowane w ustawie jako akcie wyższego rzędu.

Nowa proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubasz w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie.

Ustawa zmieniająca zawiera przede wszystkim likwidację odrębnej funkcjonalnie części mieszkaniowego zasobu gminy, jaką stanowią lokale socjalne. Wprowadzenie najmu socjalnego lokali mieszkalnych oznacza rezygnację ze stosowania pojęcia „lokal socjalny” i konieczności wydzielania tych lokali z mieszkaniowego zasobu gminy. Stosowanie najmu socjalnego polega na tym, że gmina będzie mogła każdy lokal spełniający wymogi ustawowe wynająć lub podnająć w ramach najmu socjalnego.

Uchwały podjęte przed dniem wejścia w życie znowelizowanej uchwały zachowują swoją ważność, jednak nie dłużej niż 24 miesiące od tej daty.

Wobec powyższego podjęcie przedmiotowej uchwały jest uzasadnione.