

UCHWAŁA NR XVI/134/21
RADY GMINY PĘCŁAW

z dnia 23 czerwca 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art.; 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz 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 z późn. zm.), Rada Gminy Pęcław uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pęcław, określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pęcław.

§ 3. Traci moc uchwała nr V/28/15 Rady Gminy Pęcław z dnia 29 maja 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pęcław.

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

Przewodniczący Rady

Jerzy Mucha

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pęcław

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pęcław.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- uchwale – należy rozumieć niniejszą uchwałę,
- 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 2020 roku, poz.611),
- dochodzie – należy przez to rozumieć dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 2133). Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wskazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę,
- najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 53 z późn. zm.), obowiązującą w dniu złożenia wniosku oraz zawarcia umowy,
- lokalu do remontu - należy przez to rozumieć lokal przeznaczony do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy,
- Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Pęcław

§ 3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pęcław mogą być wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej gminy, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe, określone w uchwale.

§ 4. 1. Gmina gospodarując mieszkaniowym zasobem wynajmuje członkom wspólnoty samorządowej lokale:

- mieszkalne na czas nieoznaczony.
- Socjalne na czas oznaczony.
- Mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m².

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 oddaje się w najem za zapłatę czynszu najmu.

§ 5. 1. Lokale socjalne mogą być wynajmowane przez Gminę wyłącznie na czas oznaczony, na okres nie dłuższy niż 3 lata.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na kolejny okres oznaczony, jeżeli najemca spełnia warunki wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów.

3. Lokal socjalny można przekwalifikować na lokal mieszkalny z chwilą podniesienia jego standardu.

§ 6. Lokale mieszkalne zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji Gminy, oddaje się w najem na rzecz osób uprawnionych.

Rozdział 2.

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

§ 7. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przez Gminę może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu.
- 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu.

§ 8. Oddanie w najem lokalu socjalnego przez Gminę może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 50 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

§ 9. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych:

- Do 50 % najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy w gospodarstwie wieloosobowym,
- do 75 % najniższej emerytury z ostatnich trzech miesięcy w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Obniżka czynszu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

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

- zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi i przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

2. Na wnioskodawcy dotychczas zajmowanego lokalu nie mogą ciążyć żadne zobowiązania wobec gminy, z zastrzeżeniem ust. 3

3. Dopuszcza się oddanie w najem lokalu w związku z poprawą warunków zamieszkania, jeżeli najemca lokalu zawrze z wynajmującym ugodę w sprawie spłaty zadłużenia.

Rozdział 4.

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

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

- podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki,
- utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej czy też pożaru,
- nabyły prawo do lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego ustalającego uprawnienie do lokalu,
- najemcy najmu socjalnego lokalu, który po upływie terminu umowy najmu socjalnego utracił uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 8 a spełnia kryterium dochodowe określone w § 7.

- osobom wymienionym w § 16 oraz § 17

- nie korzystały z przysługującego im pierwszeństwa w nabyciu lokalu na własność, po uprzednim wypowiedzeniu im umowy najmu, w trybie art 21 ust. 4, 4a i 4b ustawy.

2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1, nie przysługuje osobom, które były właścicielami lokalu mieszkalnego lub budynku i przeniósł jego własność na inną osobę.

§ 12. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,
- utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej czy też pożaru.

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.

§ 13. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać wzajemnej zamiany lokali oraz zamiany lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody właścicieli zasobów.

2. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na inny, wolny lokal pozostający w tym samym zasobie, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela zasobu.

3. Warunkiem uzyskania zgody Wójta jest spełnienie łącznie następujących warunków:

- niezaleganie z opłatami czynszowymi - zamiana może być dokonana dopiero po spłaceniu zadłużenia,
- zamiana nie spowoduje pogorszenie warunków mieszkaniowych osób w lokalach objętych zamianą, tj. w żadnym z lokali mieszkalnych nie może przekraczać na 1 członka gospodarstwa domowego mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

§ 14. Gmina może zaproponować zamianę lokalu w przypadku, gdy najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu.

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.

§ 15. 1. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy jest jawne i podlega kontroli społecznej dokonywanej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Pęcław.

3. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składają w tym celu w sekretariacie Urzędu Gminy Pęcław wniosek o przydział lokalu.
4. Wnioski są opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, która:
 - 1) dokonuje oceny warunków socjalno – mieszkaniowych na podstawie dokumentów złożonych przez Wnioskodawcę oraz po sprawdzeniu jego warunków mieszkaniowych,
 - 2) ustala osoby spełniające warunki do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy,
 - 3) przekazuje Wójtowi Gminy Pęcław do akceptacji projekt listy osób uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
5. Projekt listy, o którym mowa w § 15 ust. 4 pkt 3, po akceptacji Wójta Gminy, winien być na okres 21 dni podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Pęcław – celem zapoznania się i zgłoszenia ewentualnych uwag i zastrzeżeń.
6. Zgłoszone uwagi i zastrzeżenia do projektu listy rozpatruje Wójt Gminy, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
7. po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, o których mowa w ust. 6 wójt Gminy zatwierdza projekt listy, która staje się ostatecznym wykazem osób uprawnionych do zawarcia umowy o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
8. Wykaz, o którym mowa w ust. 7, winien być podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Pęcław.
9. Wskazania osoby, spośród osób umieszczonych na wykazie, o którym mowa w ust. 7 do zawarcia umowy o najem lokalu, dokonuje Wójt Gminy.
10. W przypadku odmowy przyjęcia przez osobę uprawnioną złożonej oferty, skreśla się ją z listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu a wniosek uważa się za zrealizowany.

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

§ 16. 1. Jeżeli w lokalu po śmierci najemcy pozostały osoby, które nie spełniają warunku art. 691 Kodeksu cywilnego wynajmujący może oddać w najem tym osobom ten lokal, pod warunkiem, że spełniają jednocześnie następujące warunki:

- zamieszkiwały wspólnie z najemcą przez okres co najmniej 5 lat poprzedzających datę śmierci najemcy,
- nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej,
- są pełnoletnie,
- nie posiadają zaległości w opłatach za lokal,
- nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

§ 17. 1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu mieszkalnego przez głównego najemcę, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami wymienionymi w art. 691 § 1 kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu po wyprowadzeniu się najemcy i spełniają niżej wymienione warunki:

- 1) żaden z członków rodziny ubiegającej się o zawarcie umowy najmu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości zabudowanej,
- 2) okres wspólnego stałego zamieszkiwania z głównym najemcą i uczestniczenia w kosztach utrzymania mieszkania nie był krótszy niż 5 lat,
- 3) nie posiadają zaległości w opłatach za lokal,
- 4) są pełnoletnie.

§ 18. 1. W przypadku nie spełnienia warunków określonych w § 16 i § 17, osoby takie zobowiązane są opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

2. Do czasu opróżnienia lokalu osoby te płacą właścicielowi lokalu odszkodowanie w wysokości w jakiej najemca opłacałby czynsz, w terminach ustalonych dla płatności czynszu.

3. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1, Gmina może wytoczyć powództwo o opróżnienie lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 19. 1. Lokal wskazany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności i w miarę możliwości, nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwią bądź jej korzystania z lokalu.

2. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej, która ma problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji budynku.

Rozdział 9.

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

§ 20. 1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące 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 2019 r., poz. 1507 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wsparciu rodzin i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1111 z późn. zm.).

2. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Gminy lokal, o których mowa w ust. 1, jak również uchylenie ich statusu, następuje w formie zarządzenia Wójta Gminy.

Rozdział 10.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 21. Wójt może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z osobą, z którą rozwiązano umowę najmu ze względu na zaległości z tytułu najmu pod warunkiem, że osoba ta łącznie spełniła następujące warunki:

- osoba ta spłaciła całą zaległość,
- spełniła kryterium dochodowe, określone w § 7 oraz
- ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

§ 22. 1. Wolne lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do wykonania kapitalnego remontu mogą zostać oddane w najem osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie umowy zawartej z Gminą, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonanych prac.

2. O najem lokali, o których mowa powyżej w ust. 1, będą mogły ubiegać się osoby, które:

- 1) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 2) osiągają dochód, który na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, mieści się w przedziale:
 - powyżej 100% do 400% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - powyżej 80% do 300% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Dopuszcza się zwolnienia najemcy, który otrzymał lokal do remontu w wysokości 50% czynszu przez czas określony w umowie w sprawie realizacji remontu lokalu, ale nie dłuższym niż 12 miesięcy.

4. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 3 nie dotyczy opłat niezależnych od właściciela związanych z użytkowaniem lokalu.

Rozdział 11.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 23. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przeznaczają się do najmu na rzecz gospodarstw domowych liczących co najmniej 5 członków, które spełniają przyjęte w niniejszej uchwale warunki dla osób ubiegających się zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony i zostały zakwalifikowane na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony.