

**UCHWAŁA NR XXIX/227/2021
RADY GMINY USTRONIE MORSKIE**

z dnia 28 stycznia 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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, mieszkaniowy zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 t.j.).

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ustronie Morskie

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę 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 t.j.);
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) gminie – należy przez to rozumieć gminę Ustronie Morskie;
- 4) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Ustronie Morskie;
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 t.j. ze zm.), obliczany z uwzględnieniem dochodów uzyskiwanych przez wnioskodawcę i członków rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;
- 6) Społecznej Komisji Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć komisje powołaną w drodze zarządzenia przez Wójta Gminy Ustronie Morskie, w celu zapewnienia prawidłowej procedury związanej z rozpatrywaniem wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy Ustronie Morskie oraz poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 7) najemcy – należy przez to rozumieć osobę używającą lokal z mieszkaniowego zasobu gminy Ustronie Morskie, na podstawie podpisanej umowy najmu.

§ 3. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynajmuje się na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

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 stosowanie obniżek czynszu

§ 4. 1. Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są przy najmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu lokalu socjalnego. Umowa taka może być przedłużona.

2. Najemcą lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może zostać osoba, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekracza:

- a) w gospodarstwie jednoosobowym 175% najniższej emerytury,
- b) w gospodarstwie wieloosobowym 150% najniższej emerytury.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu może zawrzeć osoba, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekracza:

- a) w gospodarstwie jednoosobowym 125% najniższej emerytury,

b) w gospodarstwie wieloosobowym 100% najniższej emerytury.

§ 5. Średni miesięczny dochód, o którym mowa w § 4 ust. 2 i 3, ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez liczbę tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

2. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, zgodnie ze wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 2133).

§ 6. 1. Wysokość średniego miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu uzależniona jest od liczby osób tworzących gospodarstwo domowe:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekroczyć 50% najniższej emerytury;
 - 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekroczyć 25% najniższej emerytury.
2. Średni miesięczny dochód, o którym mowa w ust. 1, ustala się zgodnie z zasadami określonymi w § 4.

Rozdział 3.

3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. Za osoby pozostające w warunkach zamieszkiwania kwalifikujących do ich poprawy uważa się:

- 1) osoby zamieszkujące w lokalach, w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym przypada do 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego do 10 m²;
- 2) zamieszkują z osobą niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki w lokalach niedostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) osoby zamieszkujące w lokalu niespełniającym wymogu pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.)

Rozdział 4.

4.

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

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom nieposiadającym tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu, spełniającym kryteria dochodowe określone w § 4 niniejszej uchwały oraz spełniającym warunek określony w § 7 lub jeden z poniższych warunków:

- 1) osobom pozbawionym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ustronie Morskie w wyniku zdarzenia losowego takiego jak: pożar, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana, itp.;
- 2) osobom opuszczającym placówkę oświatowo - wychowawczą, rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości, dla których ostatnim miejscem zamieszkania była Gmina Ustronie Morskie ;
- 3) osobom uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy;
- 4) osobom bezdomnym, których ostatnim miejscem zameldowania na pobyt stały był teren gminy Ustronie Morskie.

2. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu może być zawarta z osobami, które utraciły tytuł prawny do lokalu wskutek wypowiedzenia umowy najmu lokalu z uwagi na zadłużenie w opłatach za czynsz i osoby te uregulowały należności oraz spełniają kryteria określone w § 3 niniejszej uchwały.

3. W przypadku, gdy o najem ubiegają się osoby pozostające we wspólnym pożyciu, z których każde posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym, jak i w drugim miejscu zamieszkania.

Rozdział 5.

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 wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonać pomiędzy sobą zamiany lokali po uzyskaniu zgody Wójta Gminy Ustronie Morskie..

2. Na wniosek najemcy zajmującego lokal wchodzący do mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tego zasobu.

3. Wójt może wyrazić zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy a osobą najmującą lokal w innych zasobach.

4. Zamiana lokali, o których mowa w ust. 1 i 3 następuje na wspólny wniosek najemców lokali, które mają podlegać zamianie.

Rozdział 6.

6.

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

§ 10. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powinna złożyć wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu w Urzędzie Gminy Ustronie Morskie.

Wnioski złożone w terminie do dnia 30 września danego roku rozpatrywane będą w do 31 grudnia danego roku.

2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania wnioskodawcy, a w przypadku osoby bezdomnej adres na który należy kierować korespondencję w sprawie;
- 3) opis stanu rodziny wnioskodawcy z podaniem stopnia pokrewieństwa oraz wieku członków rodziny;
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych.

3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 i 2 dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

4. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

5. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 i 2 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, określonych w ust. 3, wyznacza się wnioskodawcy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 11. 1. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pełni Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) sprawdzenie warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o zawarcie umów najmu i przydział lokali socjalnych;
- 2) weryfikacja wniosków dotyczących najmu lokali mieszkalnych;

- 3) określenie kolejności zawierania umów i sporządzania projektu listy;
- 4) wnioskowanie do Wójta Gminy *Ustronie Morskie* o zawieranie umów najmu i przydział lokali socjalnych;
- 5) w przypadku uzyskania informacji o nieprawidłowym korzystaniu z lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego, dokonanie wizytacji lokalu i powiadomienie Wójta Gminy *Ustronie Morskie* o wynikach kontroli

3. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy *Ustronie Morskie* w drodze zarządzenia.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa liczy 5 osób, z czego 3 osoby to przedstawiciele Rady Gminy, jedna to przedstawiciel Urzędu Gminy i jedna osoba przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

6. Złożone wnioski o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu podlegają ocenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej, która wydaje opinię w przedmiocie najmu/odmowy lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu.

7. Społeczna Komisja Mieszkaniowa obraduje na posiedzeniach, z których sporządzany jest protokół.

8. Społeczna Komisja Mieszkaniowa przygotowuje projekty list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i do najmu socjalnego lokalu i przekłada ją Wójtowi Gminy *Ustronie Morskie* do 20 lutego każdego roku (począwszy od roku 2022)

9. Zmiana na wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu w danym roku może być dokonana po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej i zatwierdzeniu przez Wójta Gminy *Ustronie Morskie*.

§ 12. Skreślenie z listy uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu następuje w przypadku ustalenia, że występuje, co najmniej jedna z poniższych przesłanek:

- 1) dane zawarte we wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu są nieprawdziwe;
- 2) wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie Gminy;
- 3) przekroczone zostało kryterium dochodowe uprawniające do zawarcia umowy najmu;
- 4) zmianie uległa liczba osób wskazanych we wniosku o przyznanie lokalu, bez poinformowania o tym fakcie Gminy *Ustronie Morskie*, co zostało potwierdzone przez Społeczna Komisję;
- 5) wnioskodawca nie dokonał aktualizacji złożonego wniosku w ciągu 12 miesięcy od jego złożenia.

Rozdział 7.

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

§ 13. 1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez najemcę, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu, dziećmi najemcy i jego współmałżonka, innymi osobami, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, które pozostały w lokalu i spełniają niżej wymienione wymagania:

- 1) żadna z osób ubiegających się o zawarcie umowy nie posiada tytułu prawnego do samodzielnego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do takiego lokalu oraz żadna z tych osób nie posiada tytułu własności do budynku mieszkalnego;
- 2) okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą i uczestniczenia w kosztach utrzymania lokalu nie był krótszy niż 2 lata;
- 3) nie posiadają zaległości w opłatach za lokal.

2. Osoby inne niż wskazane w ust. 1, które po śmierci najemcy nie nabyły prawa do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

Rozdział 8.

8.

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

§ 14. 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 ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 t.j. ze zm.) i Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn.: z 2019 r. poz. 1065 ze zm.).

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nieporuszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.

3. Lokal wskazany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

Rozdział 9.

9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 15. 1. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1876) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 821) rozpatrywane będzie każdorazowo na wniosek Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Ustronie Morskie.

2. Na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 przeznaczane mogą być lokale spełniające warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie mieszkań chronionych (Dz. U. z 2018 r. poz. 822) i Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 13 października 2015 r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych, jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzona placówka wsparcia dziennego (Dz. U. z 2015 r. poz. 1630).

Rozdział 10.

10.

Postanowienia końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustronie Morskie.

§ 17. Traci moc uchwała nr XXIV/149/2004 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 25 listopada 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy .

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

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Grzywnowicz

Uzasadnienie

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ustronie Morskie.

Podjęcie uchwały Rady Gminnej Ustronie Morskie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ustronie Morskie spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wprowadzonych w życie od dnia 21 kwietnia 2019r. Nowa proponowana uchwała ma na celu uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ustronie Morskie w świetle obowiązujących przepisów prawnych oraz zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie. Proponowane w niniejszej uchwale zmiany dotyczą w szczególności rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz wprowadzenia pojęcia „najem socjalny lokalu”. Kolejną zmianą nałożoną na gminy przez ustawodawcę jest wprowadzenie wymogu określającego warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, jak również zasad przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. Ponadto projekt uchwały wprowadza podniesienie progu kryterium dochodowego, od którego zależy przydział lokalu mieszkalnego z zasobów gminy. Wprowadzenie takiej zmiany jest konieczne, ponieważ w ubiegłych latach płaca minimalna wzrastała szybciej niż najniższa kwota emerytury. Powodowało to, że osoby, które otrzymywały wynagrodzenie w wysokości płacy minimalnej nie kwalifikowały się do otrzymania lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Ustronie Morskie.

Biorąc powyższe pod uwagę przyjęcie proponowanych zmian jest uzasadnione dla zapewnienia prawidłowego zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.