

Projekt

z dnia 16 kwietnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SZCZERCÓW**

z dnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) oraz w związku z 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 r. poz. 611) uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczerców, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczerców.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr VII/60/07 Rady Gminy Szczerców z dnia 27 marca 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

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

RADCA PRAWNY

Anetta Nowak-Uss

Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Szczerców

z dnia.....2021 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY SZCZERCÓW

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Szczerców wynajmuje na warunkach określonych w niniejszej uchwale, lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczerców, jak również lokale mieszkalne wynajmowane od innych właścicieli w celu podnajmowania ich osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.

Rozdział 2. Zasady wynajmowania lokali

§ 2. 1. Gmina zapewnia najem socjalny lokalu i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych pozostających w niedostatku, lub których dochody nie pozwalają na zaspokojenie tych potrzeb we własnym zakresie.

2. W zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego oddaje się lokal w najem na czas nieokreślony lub w najem socjalny:

1) Najem na czas nieokreślony, jeżeli średni miesięczny dochód:

- a) W gospodarstwie jednoosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150% najniższej emerytury,
- b) Na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury.

2) Najem socjalny, jeżeli średni miesięczny dochód:

- a) W gospodarstwie jednoosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi mniej niż 100% najniższej emerytury,
- b) Na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi mniej niż 70% najniższej emerytury.

3. Do lokalu mieszkalnego związanego ze stosunkiem pracy nie stosuje się kryterium dochodowego a stawkę czynszu stosuje się jak dla najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony.

4. Przez dochód rozumie się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

5. Określa się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu w wysokości nie więcej niż:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3. Za osoby kwalifikujące się do otrzymania lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony w pierwszej kolejności uważa się osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz spełniają następujące warunki:

- 1) Zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, gdzie na jedną osobę zamieszkujejącą w lokalu przypada mniej niż 10 m² łącznej powierzchni pokoi, o ile zamieszkiwanie wszystkich osób w danym lokalu nastąpiło za zgodą właściciela czy zarządcy nieruchomości, potwierdzone zameldowaniem i zostało stwierdzone faktyczne zamieszkiwanie w tym lokalu,
- 2) Są zameldowane na terenie Gminy Szczerców na pobyt stały od co najmniej 5 lat lub bez zameldowania stałego, ale mogą udowodnić, że ostatnim ich miejscem zamieszkania przez okres co najmniej 5 lat była Gmina Szczerców,

3) Spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w §2 ust. 2 pkt 1)

4) Osoby, które nie posiadają i na przestrzeni ostatnich 5 lat nie sprzedały lub nie darowały domu mieszkalnego lub mieszkania innym osobom.

§ 4. Za osoby uprawnione do otrzymywania lokalu w ramach najmu socjalnego w pierwszej kolejności, oprócz osób wskazanych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, uważa się osoby nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu oraz spełniające następujące warunki:

1) Zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub lokalach, gdzie na jedną osobę zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi,

2) Są zameldowane na terenie Gminy Szczerców na pobyt stały od co najmniej 5 lat lub bez zameldowania stałego, ale mogą udowodnić, że ostatnim ich miejscem zamieszkania przez okres co najmniej 5 lat była Gmina Szczerców,

3) Osoby, które spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w §2 ust. 2 pkt 2).

§ 5. Najem socjalny lokalu może zostać przedłużony na wniosek najemcy, jeżeli najemca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal spełnia kryterium dochodowe określone w §2 ust. 2 pkt 2).

§ 6. Pomimo niespełnienia warunków, o których mowa w §3 i §4, umowy najmu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą być zawierane w pierwszej kolejności:

1) Osobami zamieszkującymi Gminę Szczerców, którym budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny uległ zniszczeniu na skutek pożaru, powodzi, innej klęski żywiołowej i nie nadaje się do zamieszkania;

2) Z osobami, które opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie ma możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Szczerców;

3) Z osobami, które są repatriantami powracającymi do kraju z terenów byłego ZSRR, którym Gmina zobowiązała się zapewnić mieszkanie.

§ 7. 1. Najemcą pomieszczenia tymczasowego może zostać wyłącznie osoba, wobec której komornik realizuje tytuł wykonawczy opróżnienia lokalu.

2. Umowę najmu tymczasowego zawiera się na czas określony.

3. Dla wydzielonego pomieszczenia tymczasowego stosuje się stawkę czynszu jak dla lokalu socjalnego.

§ 8. Lokale lub całe budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczone na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, a także wspierania rodziny i pieczy zastępczej, w szczególności na mieszkania chronione, wspomagane, treningowe.

§ 9. 1. Wyodrębnienie lokali o których mowa w §8 z zasobu mieszkaniowego Gminy następuje na wniosek zgłoszony Wójtowi Gminy Szczerców na piśmie przez Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Szczercowie.

2. Lokale są przekazywane Gminnemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Szczercowie na postawie umowy najmu na czas oznaczony lub nieoznaczony

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

1) Zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 10 m²,

2) Zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 4.

Warunki dokonywania zamian

§ 11. 1. Lokator może dokonać zamiany lokalu na inny za pisemną zgodą wynajmującego. Zgodę na zamianę w odniesieniu do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wydaje Wójt Gminy.

2. W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane:

- 1) Zamiany lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy warunków mieszkaniowych,
- 2) Zamiany w razie konieczności wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu gminnego i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego,
- 3) Zamiany lokali, gdy jest to uzasadnione słusznym interesem najemców oraz Gminy Szczerców.

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 12. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu składa wniosek, w którym opisuje dotychczasowe warunki mieszkaniowe oraz przedkłada deklarację o wysokości dochodów oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego z trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku (zgodnie z wzorami określonymi w przepisach o dodatkach mieszkaniowych), a także oświadczenia: o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości i o liczbie osób przebywających w miejscu zameldowania.

2. Każda osoba, która złożyła wniosek o przydział lokalu, zobowiązana jest do aktualizacji danych zawartych w złożonych dokumentach raz na rok. W przypadku niedokonania tego obowiązku, wnioskodawca ponosi konsekwencje w postaci skreślenia z listy osób oczekujących na lokal.

3. Weryfikacja wniosków następuje w odniesieniu do kryteriów określonych w §2-6 Uchwały w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej.

4. Zasady kwalifikacji punktowej określa Wójt Gminy Szczerców w drodze zarządzenia.

5. Osoby, których wnioski uzyskały kwalifikację punktową umieszcza się na liście osób ubiegających się o lokal mieszkalny.

6. W pierwszej kolejności na liście osób ubiegających się o lokal mieszkalny umieszcza się osoby, które w ramach kwalifikacji punktowej otrzymały największą liczbę punktów.

7. Komisja Mieszkaniowa po analizie wniosków przedkłada Wójtowi propozycję zaktualizowanej listy osób oczekujących na lokal po posiedzeniu, które odbywa się nie rzadziej niż raz na rok.

8. Podstawą do zawarcia umowy najmu jest opinia Komisji Mieszkaniowej wskazująca osobę, z którą można zawrzeć umowę najmu w pierwszej kolejności, zawarta w protokole z posiedzenia Komisji.

9. Wnioski o najem lokalu wraz z dokumentami, o których mowa w ust. 1, składa się w sekretariacie Urzędu Gminy w Szczercowie. Pracownik Urzędu Gminy, który w zakresie obowiązków ma powierzone prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych prowadzi rejestr złożonych wniosków oraz przedstawia pełną dokumentację Komisji Mieszkaniowej.

§ 13. 1. Społeczną kontrolę opiniowania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i oznaczony lokali mieszkalnych i lokali przeznaczonych do najmu socjalnego sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy.

2. Do zadań Członków Komisji należy m.in.:

- 1) Kwalifikacja punktowa wniosków,
- 2) Opiniowanie podań osób ubiegających się o wynajem lokalu,
- 3) Rozpatrywanie i opiniowanie uwag i zastrzeżeń do najmu lokalu oraz wnioskowanie w sprawie kolejności przydziału lokali,
- 4) Możliwość sporządzenia wewnętrznych regulaminów pomocnych przy realizacji niniejszej uchwały.

Rozdział 6.

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

§ 14. 1. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy będzie prowadzone postępowanie mające na celu odzyskanie zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą się ubiegać, na zasadach przyjętych w niniejszej uchwale, o zawarcie z nimi umowy najmu na lokal mieszkalny lub lokal przeznaczony do najmu socjalnego.

3. Wniosek o wstąpienie w stosunek najmu, osoby, o której mowa w ust. 1, powinny złożyć w terminie 2 miesięcy od śmierci najemcy lub opuszczeniu przez najemcę lokalu.

Rozdział 7.

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

§ 15. 1. Dla osób z ograniczeniami ruchowymi lokal powinien posiadać: wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zniwelowanie przy pomocy pochylni lub windy i platform, tak aby umożliwić samodzielne, wejście do budynku: drzwi o szerokości 90 cm, ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm, pomieszczenie higieniczno-sanitarne z wolną przestrzenią manewrową min. 150 cm.

2. Dla osób z ograniczoną percepcją, lokal powinien posiadać: wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zmiana poziomów powinna być oznakowana kontrastowa kolorystyka, ościeżnice drzwi oraz ich powierzchnie należy skonstrastować z kolorem ściany, w której się znajdują, ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm, powierzchnia wolna od przeszkód szerokości 90 cm, wysokości 220 cm.

Rozdział 8.

Inne zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym

§ 16. Osobie, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego na skutek wypowiedzenia umowy najmu z tytułu zaległości w opłatach, można przywrócić tytuł prawny do tego lokalu, jeżeli dokona spłaty zadłużenia oraz przez okres co najmniej 3 miesięcy systematycznie uiszcza wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

§ 17. 1. Osoba, która otrzymała lokal z zasobów Gminy Szczerców ma obowiązek jego przejęcia i zamieszkania w nim nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia podpisania umowy najmu.

2. Najemca dokonujący zamiany lokalu na inny lokal, zobowiązany jest opróżnić i przekazać dotychczasowy lokal nie później niż w ciągu 1 miesiąca od chwili objęcia nowego lokalu.

3. Niedotrzymanie terminów określonych w ust. 1 i 2 spowoduje wygaśnięcie umowy i przyznanie prawa do lokalu innej osobie.

4. W przypadku konieczności wykonania remontu lokalu, terminy określone w ust. 1 i 2 mogą być indywidualnie ustalone z administratorem budynku.

RALC 3 RAWNIV

Aneta Nowakiewicz