

**UCHWAŁA NR XXVII/231/2021
RADY GMINY KAŻMIERZ**

z dnia 12 kwietnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i poz. 1378) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 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) Rada Gminy Kaźmierz, uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

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

§ 2. Gmina Kaźmierz zaspakaja potrzeby mieszkaniowe mieszkańców tworzących wspólnotę samorządową Gminy Kaźmierz.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) lokalu, najmie socjalnym lokalu, lokalu zamiennym i tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć lokale i pomieszczenia zdefiniowane w ustawie 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);
- 2) 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);
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U z 2019 r. poz. 2133);
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualną kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „M.P.”.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób niemających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, określonych w Rozdziale 3 i których średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekracza kwoty:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym (na osobę).

2. Oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony może nastąpić na rzecz osób, nieposiadających tytułu prawnego do lokalu i których średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym (na osobę).

§ 5. 1. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu o 20% dla gospodarstwa:

- 1) jednoosobowego - gdy średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury;

2) wieloosobowego - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 30% kwoty najniższej emerytury.

2. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec osób posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego.

3. Obniżki czynszu dokonuje się po uzyskaniu pisemnej zgody Wójta Gminy, na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie przez wnioskodawcę w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, na jedną osobę przypada mniej niż 10 m² ogólnej powierzchni pokoi;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi lub objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego;
- 3) zamieszkiwanie wnioskodawcy w lokalu, w skład którego wchodzi tylko jeden pokój, wówczas powierzchnia mieszkalna na jedną osobę nie może być większa niż 6 m².

2. Wnioskodawca ubiegający się o poprawienie warunków zamieszkania powinien wykazać, że w okresie co najmniej roku przed złożeniem wniosku nie zalegał z zapłatą bieżącego czynszu i opłat za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu oraz prawidłowo z niego korzystał.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje członkom wspólnoty samorządowej Gminy, które:

- 1) zostały pozbawione lokalu mieszkalnego z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;
- 2) z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe związane z rodzajem wykonywania przez nie pracy zawodowej lub posiadanymi kwalifikacjami są sprowadzone na teren gminy;
- 3) pozostają, w związku z warunkami mieszkaniowymi, w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej, w szczególności ze względu na:
 - a) niepełnosprawność wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania,
 - b) ciężką przewlekłą chorobę wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania,
 - c) istniejącą udokumentowaną przemoc lub inną dysfunkcję w gospodarstwie domowym,
 - d) są osobami powyżej 75 roku życia;
- 4) zamieszkują za zgodą właściciela w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego;
- 5) zamieszkują w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;
- 6) opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości i są pełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny.

2. Powyższych zasad nie stosuje się do pomocy udzielanej repatriantom w trybie art. 20 i 21 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji.

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

- 1) zobowiązane są prawomocnym orzeczeniem sądu do opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu i którym sąd przyznał uprawnienie do najmu socjalnego lokalu lub uprawnienie do lokalu socjalnego;

- 2) są stroną umowy najmu socjalnego, która wygasła, pod warunkiem, że osoby te nadal spełniają kryteria określone w uchwale.

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. Zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy ich najemcami można dokonywać:

- 1) jako wzajemnej zamiany dwóch najemców mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) jako zamiany na inny niezasiedlony lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejście ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

3. Zamiana wymaga pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej oraz pisemnej zgody Wójta Gminy.

4. Zamiany dokonuje się na zgodny wniosek zainteresowanych stron.

5. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę, jest przedłożenie przez wnioskodawców stosownych wniosków oraz spełnienie przez nich łącznie następujących warunków:

- 1) brak zaległości z tytułu opłat czynszowych oraz opłat niezależnych od właściciela;
- 2) posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego podlegającego zamianie;
- 3) spełnianie kryteriów uprawniających do ubiegania się o pomoc mieszkaniową Gminy, określonych w § 4 ust. 1;
- 4) oddanie lokalu do zamiany w stanie nadającym się do natychmiastowego zamieszkania.

6. Powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę po zamianie nie może być mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniejsza niż 10 m².

7. Wójt Gminy może wyrazić zgodę na zamianę lokali, mimo zakazu, o którym mowa w ust. 6, po przedłożeniu przez wnioskodawcę, którego warunki mieszkaniowe ulegną pogorszeniu, oświadczenia, że ma on świadomość tego pogorszenia, a zamiana taka jest zgodna z jego wolą.

8. Najemcy posiadający utrudniony dostęp do zajmowanych lokali z powodów zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim, mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie nie będzie występować, bądź będzie mniej uciążliwe.

9. Najemcy lokalu, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu, może być zaproponowana, w celu uniknięcia eksmisji, zamiana lokalu na inny lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

10. Najemcy lokalu usytuowanego w budynku wspólnoty, w którym pozostał nie więcej niż jeden lokal gminny może być zaproponowana zamiana lokalu na inny lokal.

11. Gmina może zaproponować najemcy lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobie zamianę zajmowanego lokalu na inny wolny lokal mieszkalny w zasobie, o ile jest to konieczne dla realizacji założeń wieloletniego programu gospodarowania zasobem lub uzasadnione potrzebą uzyskania wolnych lokali w celu wynajęcia ich w trybie najmu socjalnego lokalu.

12. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na lokal znajdujący się w innych zasobach za zgodą wynajmującego.

Rozdział 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. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy jest jawne.

2. Komisja jako organ doradczy Wójta bierze udział w realizowaniu polityki mieszkaniowej Gminy oraz sprawuje kontrolę społeczną nad sposobem realizacji wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem socjalnych lokali.

3. Załatwianie spraw związanych z najmem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego do Wójta Gminy w terminie do 30 czerwca każdego roku kalendarzowego.

4. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały w terminie do 31 października każdego roku.

5. Wnioski, po zweryfikowaniu pod względem formalnym, zostają zaopiniowane przez Komisję Mieszkaniową, która sporządza projekt listy osób oczekujących na przyznanie lokali.

6. Skład osobowy, zakres prac i obowiązków Komisji określa się Zarządzeniem Wójta Gminy Kaźmierz w drodze zarządzenia.

7. Komisja dokonuje oceny warunków socjalno-mieszkaniowych osób wnioskujących oraz objętych wnioskiem, którzy spełniają warunki formalne do ubiegania się o lokal.

8. Protokół z posiedzenia z projektem listy osób zostaje przekazany z uzasadnieniem do rozpatrzenia i zatwierdzenia przez Wójta Gminy.

9. Po zatwierdzeniu przez Wójta Gminy ostateczną listę kandydatów oczekujących na najem lokalu podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie w siedzibie Urzędu na okres 14 dni oraz przez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej. Lista oczekujących kandydatów na najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalnego lokalu obowiązuje do 31 października kolejnego roku kalendarzowego.

10. Propozycję najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego lokalu składa Wójt Gminy.

11. Nieprzyjęcie złożonej propozycji najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego lokalu powoduje odstąpienie realizacji wniosku. Dwukrotna odmowa propozycji najmu lokalu skutkuje usunięciem z listy oczekujących.

§ 11. Posiedzenie komisji odbywa się nie rzadziej niż raz w roku.

§ 12. 1. Każda osoba, która złożyła wniosek o najem lokalu, zobowiązana jest do informowania o zmianach mających wpływ na jej sytuację mieszkaniową, dochodową oraz o każdej zmianie adresu zamieszkania.

2. Komisja może żądać od wnioskodawców, aby w wyznaczonym terminie złożyli wskazane przez Komisję dokumenty lub okazali zajmowane pomieszczenia. W przypadku odmowy spełnienia przez wnioskodawcę żądań Komisji lub nieuzasadnionego uchybienia wyznaczonego terminu wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

3. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych przy opracowywaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu i listy zamian lokali, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku bądź skreśleniem z listy osób oczekujących na najem lokalu.

4. O skreśleniu z listy osób oczekujących na najem lokalu wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

5. Umowa najmu lokalu powinna być zawarta w terminie 14 dni od daty doręczenia pisma informującego o możliwości jej zawarcia. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, osoba ta zostaje skreślona z listy osób uprawnionych do najmu i powiadomiona o tym w formie pisemnej. Ponowne ujęcie osoby na liście następuje na jej wniosek.

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

§ 13. 1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu i spełniają niżej wymienione wymagania:

- 1) nie posiadają zaległości w opłatach za lokal;
- 2) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

2. Osoby pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy i które nie wystąpią z wnioskiem o zawarcie umowy najmu na zasadach określonych w niniejszej uchwale, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz jego wydania najpóźniej w terminie 3 miesięcy, licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

3. W przypadku, gdy lokal nie zostanie opróżniony w określonym w ust. 2 terminie, Gmina wystąpi do sądu z powództwem o nakazanie jego opróżnienia, opuszczenia i wydania.

Rozdział 8.

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

§ 14. 1. Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności spełniać warunki techniczne dla osób niepełnosprawnych. W przypadku osoby z niepełnosprawnością narządu ruchu - poruszającej się na wózku inwalidzkim, lokal powinien być usytuowany 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 2019 r. poz. 1065 ze zm.).

2. W przypadku innych niepełnosprawności, wskazany lokal powinien uwzględniać indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczenia lokali do wynajmowania na mieszkania chronione

§ 15. 1. Lokale mieszkalne znajdujące się w zasobie mieszkaniowym Gminy Kaźmierz mogą być przeznaczane na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej.

2. Mieszkania chronione powinny zapewnić osobom tam przebywającym warunki do samodzielnego funkcjonowania w środowisku i integracji ze środowiskiem.

3. Dysponentem lokalu chronionego pozostaje Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Kaźmierzu.

4. Dysponent lokalu ponosi opłaty za administrowanie nieruchomością oraz inne opłaty za używanie lokalu i opłaty niezależne od właściciela, w tym także opłaty z tytułu zawartych umów z dostawcami mediów lub dostawcami usług.

5. Mieszkania chronione przekazywane będą na czas oznaczony.

Rozdział 10.

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

§ 16. W razie potrzeby Gmina może przeznaczyć lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1111 z późn. zm.).

Rozdział 11.

Najem socjalny lokalu

§ 17. 1. Do najmu socjalnego przeznaczają się lokale nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal może mieć obniżony standard.

2. Lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy o obniżonym standardzie - odzyskane od lokatorów mogą zostać przeznaczone do najmu socjalnego.

3. Dotychczasową umowę najmu lokalu, na zasadzie porozumienia stron, można zmienić na umowę najmu socjalnego w przypadku, gdy:

- 1) w czasie trwania umowy najmu ulegnie zmniejszeniu dochód i w związku z tym najemca znajdzie się w niedostatku;
- 2) nastąpi konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego wskazującego najem socjalny lokalu, a standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 12. Przepisy końcowe

§ 18. Wnioski złożone i nierozpatrzone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały podlegają rozpatrzeniu na podstawie przepisów niniejszej uchwały.

§ 19. Traci moc uchwała nr XIII/85/03 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 25 września 2003 r. w sprawie zasad i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej (Dz. Urz. Woj. Wiel. Nr 177, poz. 3289, z 2004 r. Nr 12, poz. 378 i z 2016 r. poz. 1504).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kaźmierz.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Kaźmierz

Arleta Wojciechowska