

**UCHWAŁA
RADY GMINY KRZESZYCE**

z dnia 26 września 2023 r.

NR XLVI/285/2023

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

Na podstawie art 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2023r. poz.40 ze zm.) 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 (tj. Dz.U. 2023 poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzeszyce stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzeszyce.

§ 3. Traci moc uchwała XXIX/170/2001 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 29 listopada 2001 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 Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Żmijak

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzeszyce

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzeszyce służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy.

§ 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 (tj. Dz. U. z 2023 poz. 725),
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Krzeszyce,
- 4) urządzie gminy - należy przez to rozumieć Urząd Gminy Krzeszyce
- 5) komisji - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową,
- 6) skierowaniu - należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu wydany przez Wójta Gminy Krzeszyce lub osobę działającą z jego uprawnienia,
- 7) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2023 poz. 1335)
- 8) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, którego definicja została określona w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2023 poz. 1335)
- 7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tj. Dz. U. 2023 poz. 1251), obowiązującej w dniu złożenia wniosku w urzędzie gminy.

Rozdział 2.

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

§ 3. 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 socjalnego lokalu.

2. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, których średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza:

- 1) 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, których średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza:

- 1) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 4. 1. Weryfikacja dochodu przeprowadzana jest w dniu złożenia wniosku oraz corocznie przy weryfikacji listy osób oczekujących na zawarcie umowy. Osoby oczekujące na najem umieszczone na listach zobowiązane są na wezwanie komisji do przedłożenia deklaracji o wysokości uzyskanych dochodów za żądany okres w ciągu 30 dni od daty otrzymania wezwania.

2. Komisja co 4 lata weryfikuje spełnienie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu. Na pisemne żądanie najemcy jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania Komisji deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji.

3. Jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji jest wyższy niż dochód określony na podstawie kryteriów zawartych w uchwale dotyczących wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu, wysokość czynszu ustala się zgodnie z art. 21c ust. 5 ustawy.

§ 5. 1. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawka bazowa może być obniżona według następujących zasad:

1) wysokość stawki bazowej zostanie obniżona o 10 %, gdy średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza:

- a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2) wysokość stawki bazowej zostanie obniżona o 20 %, gdy średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza:

- a) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy. W przypadku utrzymującego się niskiego dochodu gospodarstwa domowego, najemca może wystąpić z wnioskiem o obniżenie czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

3. Wnioski o obniżkę czynszu rozpatruje komisja.

4. Obniżki czynszu nie udziela się najemcy:

- 1) najmu socjalnego lokalu i tymczasowego pomieszczenia,
- 2) lokatorowi korzystającemu z dodatku mieszkaniowego,
- 3) któremu wypowiedziano umowę najmu lokalu, a której termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął,
- 3) który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal, chyba że zostaje z nim zawarta ugoda określająca spłatę należności, pod warunkiem terminowego wywiązania się z tej ugody.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalach, w których na każdą osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej - powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m²,
- 2) zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną lub z osobą niepełnosprawną wymagającą stałej opieki w lokalach niedostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 3) zamieszkiwanie w pomieszczeniach lub miejscach niespełniających wymogu pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z wymaganymi warunkami technicznymi, jakimi powinny odpowiadać lokale.

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 na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych spełniających kryteria dochodowe określone w § 3 niniejszej uchwały które:

- 1) zostały pozbawione lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy wskutek zdarzenia losowego w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
- 2) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia i zdrowia lub podlegają wyłączeniu z użytkowania,
- 3) zamieszkują w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonych do rozbiórki lub przeznaczonych na cele związane z inwestycjami miasta,
- 4) wychowankom opuszczającym instytucjonalną pieczę zastępczą w wyniku uzyskania pełnoletności i inne placówki opiekuńczo - wychowawcze oraz opuszczające rodziny zastępcze, dla których ostatnim miejscem zamieszkania była gmina Krzeszyce,
- 5) osobom bezdomnym zamieszkującym na terenie gminy Krzeszyce, których ostatnim miejscem pobytu stałego był teren gminy lub przebywających w placówkach dla osób bezdomnych i korzystających z form pomocy dla osób dotkniętych bezdomnością w instytucjach pomocy społecznej,
- 6) osobom dotkniętym przemocą w rodzinie potwierdzoną prawomocnym orzeczeniem sądowym,
- 7) osobom wymagającym szczególnego potraktowania ze względu na zasady współżycia społecznego, po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji.

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

§ 8. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy wójta.

2. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań.

3. Zamiana lokali mieszkalnych, w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy w przypadku umów zawartych na czas nieokreślony wymaga złożenia wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zmianą lokali oraz zgody wójta.

4. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokali, gdy w jej wyniku powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy była mniejsza niż 5m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m².

5. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

6. Rozliczenia finansowe wynikające z eksploatacji mieszkań dokonują najemcy w oparciu o protokół sporządzony przed dokonaniem zamiany mieszkań.

7. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 6.

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

§ 9. 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w urzędzie gminy.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien zawierać:

- 1) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania;
- 2) określenie rodzaju lokalu, o jaki się ubiega;
- 3) stan rodzinny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek);
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych;
- 5) inne warunki motywujące potrzebę najmu;
- 6) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego (dotyczy lokali socjalnych);
- 7) deklaracje o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji;

8) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;

3. Wnioskodawca może dołączyć do wniosku dokumentację potwierdzającą stan zdrowia, niepełnosprawność lub zły stan techniczny lokalu.

4. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji materialnej lub mieszkaniowej w zakresie wymaganym niniejszą uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

5. Wnioskodawca informuje pisemnie o zmianach mających wpływ na realizację wniosku.

6. Wnioski rozpatrywane są w terminie 30 dni od daty ich złożenia, w kolejności wpływu. O sposobie załatwienia wniosku wnioskodawca zostanie powiadomiony pisemnie.

7. Pozytywne rozpatrzenie wniosku skutkuje wpisaniem wnioskodawcy na listę oczekujących na zawarcie umowy najmu.

8. Przewodniczący komisji w miesiącu listopadzie każdego roku po dokonaniu kwalifikacji oraz weryfikacji wniosków w oparciu o zasady niniejszej uchwały, sporządza projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu i po zatwierdzeniu przez Wójta podaje je do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy w Urzędzie Gminy Krzeszyce i opublikowaniu na stronie internetowej urzędu, bez konieczności dodatkowego powiadamiania wnioskodawcy.

9. Osobom umieszczonym na listach przydziału lokali mieszkalnych Przewodniczący komisji po akceptacji wójta proponuje lokale do zasiedlenia w kolejności uzależnionej od powierzchni mieszkalnej pozyskanego lokalu oraz liczebności rodziny.

§ 10. 1. Skreślenie z listy uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu następuje w przypadkach gdy:

- 1) osoby umieszczone na liście oczekujących na najem nie przedłożyły dokumentów umożliwiających coroczną weryfikację i aktualizację wniosku,
- 2) przekroczone zostało kryterium dochodowe uprawniające do zawarcia umowy najmu,
- 3) wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie gminy Krzeszyce,
- 4) wnioskodawca złożył oświadczenie o rezygnacji z ubiegania się o lokal,
- 5) dwukrotnej odmowy przyjęcia ofert zawarcia umowy najmu lokalu.

2. O skreśleniu z listy osób oczekujących na przydział lokalu wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

3. Realizacja list następuje na podstawie skierowania wójta.

4. Skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu składa się zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście przy uwzględnieniu powierzchni oferowanego lokalu oraz liczebności rodziny wnioskodawcy. W sytuacji zmiany stanu osobowego rodziny w danym roku, wskazanie oferty najmu następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu.

5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wójt może wyrazić zgodę na uzyskanie najmu lokalu z pominięciem kolejności umieszczania na listach po uprzednim zaopiniowaniu przez Komisję.

6. Wnioskodawca przed zawarciem umowy najmu lokalu zobowiązany jest do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

7. Najem lokalu następuje poprzez zawarcie umowy najmu nawiązywanej pomiędzy wynajmującym a najemcą:

- 1) w skierowaniu do zawarcia umowy najmu wskazany zostanie termin, w jakim należy zawrzeć umowę najmu,
- 2) w przypadku niepodpisania umowy najmu w wyznaczonym terminie bez podania przyczyny skierowanie staje się bezprzedmiotowe i odstępuje się od zawarcia umowy najmu a lokal zostanie wskazany kolejnej osobie z listy.

8. Osoby samotne, znajdujące się w odosobnieniu. tj. odbywające karę pozbawienia wolności, przebywające na długoterminowym leczeniu szpitalnym oraz innych uzasadnionych powodów, pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu do czasu ustania odosobnienia.

9. Wnioski osób, które uzyskały uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu umieszczane są w wykazie oczekujących i będą realizowane według kolejności ich zgłoszenia przy uwzględnieniu ilości osób objętych wyrokiem sądu oraz powierzchnią pozyskanego lokalu.

§ 11. 1. Gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy podlega kontroli społecznej dokonywanej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w składzie liczącym nie więcej niż 4 członków.

2. Członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołuje wójt w formie zarządzenia.

3. W skład Komisji wchodzi przedstawiciele Rady Gminy Krzeszyce, pracownicy urzędu oraz Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej posiadający dobrą znajomość społeczności lokalnej.

4. Komisja obraduje na posiedzeniach zwoływanych przez przewodniczącego komisji według potrzeb, z których sporządzany jest protokół.

5. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) ocena kompletności złożonych wniosków,
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o najem lokali,
- 3) weryfikacja list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu,
- 4) sporządzanie projektów listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu,
- 5) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektów list.

Rozdział 7.

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

§ 12. 1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez najemcę lub w sytuacji, którego najem nie wstąpiły osoby po śmierci najemcy, umowa najmu może być zawarta z pozostałymi osobami zamieszkującymi w tym lokalu przy łącznym spełnieniu warunków:

- 1) wspólnego i nieprzerwanego zamieszkiwania z najemcą do dnia opuszczenia lokalu lub po śmierci przez okres minimum 3 lat;
- 2) kryterium dochodowego, którym mowa w §3;
- 3) które, nie posiadają zaległości w opłatach za lokal przy czym warunek ten uważa się za spełniony jeżeli została podpisana ugoda na spłatę zadłużenia i następuje regularne wywiązywanie się z tej ugody;
- 4) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego na terenie gminy.

2. Jeśli nie zostaną spełnione warunki określone w ust. 1 osoby zajmujące lokal są zobowiązane do opuszczenia i wydania lokalu w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

Rozdział 8.

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

§ 13. Powierzchnia, wyposażenie i stan techniczny lokali wskazany dla osób niepełnosprawnych powinny uwzględniać ich rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

Rozdział 9.

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

§ 14. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzeszyce na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy, rozpatrywane będzie każdorazowo przez wójta.

Rozdział 10.

Zasady postępowania w stosunku osób, z którymi rozwiązano stosunek najmu bądź po upływie jego obowiązywania

§ 15. 1. Osoby, z którymi został rozwiązany stosunek najmu, bądź po upływie jego obowiązywania są zobligowani, bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 3 miesięcy od dnia zdarzenia.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego ust. 1 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

Rozdział 11.

Kryteria oddawania w najem lokalu wytypowanych do remontu

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

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 mogą być wynajmowane w pierwszej kolejności osobom umieszczonym na liście osób zakwalifikowanych do wskazania najmu lokalu na czas nieokreślony.

3. Umowa najmu zostaje zawarta po zakończeniu remontu i przedłożeniu niezbędnych dokumentów oraz dokonania odbioru robót przez wynajmującego.

4. Osobom, którym został przydzielony lokal do remontu, a które w terminie 6 miesięcy od daty podpisania umowy z wynajmującym nie rozpoczynają prac budowlanych, może być on cofnięty i przeznaczony do ponownego przydziału, a osoby te zostają skreślone z listy oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 17. 1. Postanowienie §4 ust. 2 dotyczą umów zawartych po wejściu w życie niniejszej uchwały.

2. Wnioski mieszkaniowe, które zostały przyjęte do realizacji przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały będą realizowane wg przepisów niniejszej uchwały.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz przepisy kodeksu cywilnego.