

Projekt

z dnia 30 lipca 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XIX/...../2020
RADY GMINY CEWICE**

z dnia 20 sierpnia 2020 r.

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

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) 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) – Rada Gminy Cewice uchwała, co następuje:

§ 1.

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cewice.


§ 3.

Traci moc uchwała Nr XXVIII/255/2013 Rady Gminy Cewice z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cewice.

§ 4.

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

Brak uwag formalno-prawnych


.....
(podpis)

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cewice

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cewice.

§ 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;
- 2) gminie- należy przez to rozumieć Gminę Cewice;
- 3) wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Cewice;
- 4) 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133).
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualną kwotę najniższej emerytury określoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.

§ 3.

1. Gmina w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy, tworzy mieszkaniowy zasób gminy, który obejmuje:

- a) mieszkania znajdujące się w budynkach mieszkalnych stanowiących własność Gminy,
- b) mieszkania będące własnością Gminy, znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. W mieszkaniowym zasobie gminy znajdują się:

- a) lokale mieszkalne służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach wynajmowane na czas nieoznaczony,
- b) lokale w ramach umowy najmu socjalnego, o którym mowa w art. 22 ustawy.

§ 4.

1. Gmina może wynajmować lokale mieszkalne osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

- a) posiadają miejsce zamieszkania na terenie Gminy, w rozumieniu art. 25 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.),
- b) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- c) spełniają kryteria dochodowe określone w rozdziale 2 § 6 ust. 1 i 2.

§ 5.

Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy.

Rozdział 2.

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

§ 6.

1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony zawiera się z osobami, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu nie przekracza:

- a) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, albo
- b) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się z osobami których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu nie przekracza

- a) 120 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, albo
- b) 85 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1 i 2 przyjmuje się dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania według przepisów art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133).

§ 7.

1. Zastosowanie obniżki czynszu jest uzasadnione w przypadku osób, których średni dochód miesięczny przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- a) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym - 10% obniżki czynszu;
- b) 40 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym – 10% obniżki czynszu;

2. Obniżkę czynszu stosuje się na wniosek.

3. Obniżka czynszu nie dotyczy najmu socjalnego lokali i pomieszczeń tymczasowych.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8.

Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnieni są wnioskodawcy, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkują 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 426 ze zm.);
- 3) zamieszkują w lokalu nie nadającym się na pobyt stały ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 9.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) są pozbawione lokalu wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej albo innego zdarzenia losowego;
- 2) zajmują lokal w budynku przeznaczonym decyzją właściwego organu do rozbiórki w danym roku;
- 3) zamieszkują w lokalach niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 4) pozostają w lokalu opuszczonym przez najemcę;
- 5) opuścili dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym mieszkali przed umieszczeniem w ww. placówce, pod warunkiem, że zamieszkiwali przed umieszczeniem ich w ww. placówce na terenie Gminy Cewice;
- 6) zajmują lokale związane z rozwojem gminy przy wykonywaniu zadań własnych podyktowanych interesem gminy;

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) zamieszkują w lokalach niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) utraciły lokal wskutek katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru, rozbiórki budynku lub innego zdarzenia losowego;
- 3) opuszczają dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio zamieszkiwały pod warunkiem, że ostatnim miejscem zamieszkania przed pobytem w domu dziecka był teren Gminy Cewice;
- 4) pochodzą z Gminy Cewice i wychowywały się w zawodowych rodzinach zastępczych, a w związku z uzyskaniem pełnoletności następuje ich usamodzielnienie i nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio zamieszkiwały.

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

§ 10.

1. Nie ma możliwości dokonywania zmiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach mieszkaniowych.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu wymaga zgody Wójta Gminy Cewice.

3. Zamiana lokali może wystąpić dopiero po uregulowaniu zaległości czynszowych i opłat niezależnych od właściciela w odniesieniu do obu lokali podlegających zamianie.

4. Najemcy mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, gdy przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne, a w szczególności, gdy:

- 1) najemca lub członek wspólnoty gospodarstwa domowego jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, a zajmuje lokal niedostosowany do jego potrzeb;
- 2) najemca lokalu wystąpi o dokonanie zamiany na lokal o większej powierzchni użytkowej z powodów rodzinnych lub społecznych np. z powodu zwiększenia liczby osób w gospodarstwie domowym;
- 3) najemca wystąpi o dokonanie zamiany na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej, gdyż nie jest w stanie uiścić czynszu w dotychczasowej wysokości

5. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

§ 11.

Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal w przypadku, gdy najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, a w szczególności zalega z zapłatą czynszu przez okres trzech miesięcy, nie przestrzega zasad regulaminu porządku domowego lub nie utrzymuje lokalu w należyтым stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym.



Rozdział 6.

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

§ 12.

1. Kontrolę społeczną oraz merytoryczną weryfikację wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu wykonuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta.

2. Komisja składa się z czterech osób. Do jej zadań należy:

- a) kontrola warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o lokal mieszkalny,
- b) opracowanie i przedkładanie Wójtowi projektu list osób oczekujących na przydział lokalu raz do roku
- c) opiniowanie odwołań, skarg, wniosków dotyczących przydziału.

3. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu podejmuje Wójt.

4. Ustala się następujący tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny:

- 1) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego składa na piśmie: wniosek, deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 2) wnioski przyjmowane są i wstępnie weryfikowane pod względem formalnym przez pracownika Urzędu prowadzącego sprawę gospodarki mieszkaniowej; w przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub niezłożone zostały wszystkie wymagane dokumenty, wnioskodawcy wyznacza się dodatkowy 7-dniowy termin na ich uzupełnienie, którego niedotrzymanie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia;
- 3) weryfikację wniosków pod względem merytorycznym przeprowadza Społeczna Komisja Mieszkaniowa według kryteriów zawartych w § 6 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały
- 4) Społeczna Komisja Mieszkaniowa sporządza projekty list: „Osób oczekujących na zawarcie umowy o najem lokalu na czas nieoznaczony” i „Osób oczekujących na zawarcie umowy o najem socjalny”
- 5) projekty list o których mowa w pkt 4 wyżej przedstawione przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, po wniesionych uwagach i zastrzeżeniach, zatwierdza Wójt jako listy ostateczne.

5. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu na liście osób oczekujących.

6. Umieszczenie danej osoby na liście, o której mowa w ust. 4 pkt 4 powyżej, nie stanowi zobowiązania Gminy Cewice do zawarcia z nią umowy w danym roku.

7. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Cewice i w BIP na okres jednego miesiąca.

8. Społeczna Komisja Mieszkaniowa może wystąpić do osób umieszczonych na listach osób oczekujących na zawarcie umowy na najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu o przedstawienie aktualnych oświadczeń o dochodach.

9. Wnioskodawca jest zobowiązany do bieżącego informowania o zmianach danych zawartych we wniosku o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali.

10. Na każdym etapie załatwiania sprawy najmu lokalu Wójt Gminy Cewice może skreślić osobę z listy, jeżeli:

- 1) dane zawarte we wniosku o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali, okażą się nieprawdziwe
- 2) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy.

11. Odmowa zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu bez usprawiedliwionej przyczyny powoduje przesunięcie osoby umieszczonej na liście na koniec tej listy.

12. O skreśleniu z listy oczekujących wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.

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 przypadku śmierci najemcy, z mocy prawa, na podstawie art. 691 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.), w najem wstępują następujące osoby, które stale zamieszkiwały w tym lokalu do chwili śmierci najemcy: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

2. W przypadku opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę lub w przypadku śmierci najemcy i braku osób z mocy prawa wstępujących w najem, z osobami, które pozostały w lokalu może zostać zawarta umowa najmu, jeżeli:

- 1) osoby te spełniają kryterium dochodowe o którym mowa w § 6 ust. 1 i 2,
- 2) stale zamieszkiwały w tym lokalu przed opuszczeniem lokalu przez najemcę lub przed jego śmiercią,
- 3) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 4) nie zalegają z opłatami z tytułu czynszu i eksploatacji lokalu,
- 5) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu na skutek nie spełnienia warunków określonych niniejszą uchwałą, zobowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu w wyznaczonym przez Gminę terminie.

4. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego zgodnie z ust. 3, wszczyna się postępowanie sądowe o wydanie i opróżnienie lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 14.

Warunki jakie powinien spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych będą określone każdorazowo po zapoznaniu się z rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z rodzaju niepełnosprawności, a w szczególności powinny:

- a) być wyposażone w odpowiednio architektonicznie przystosowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy,
- b) być wyposażone w uchwyty ułatwiające korzystanie z urządzeń higieniczno-sanitarnych,
- c) zapewniać dostęp do miski ustępowej i umywalki oraz natrysku.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego

§ 15.

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przeznaczane na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz zadań wynikających z przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, w szczególności na mieszkania chronione lub celem prowadzenia całodobowej placówki wychowawczej typu rodzinnego.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 powyżej, mogą być przekazywane do używania na pisemny i umotywowany wniosek Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Cewicach zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową i zaakceptowany przez Wójta Gminy Cewice.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 16.

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, gdy gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 członków.

2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1, wynajem lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² następuje ze 100% zwykłą czynszu.