

Projekt

z dnia 5 czerwca 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY GIBY**

z dnia 2 czerwca 2020 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Giby.

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), uchwała się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Giby stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Giby.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Cezary Jan Czarniewski

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Giby.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Giby tworzą lokale stanowiące własność Gminy.

2. Lokale socjalne wynajmowane są na czas określony.

3. Lokale mieszkalne wynajmowane są na czas nieokreślony.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Giby,

2) urządzie - należy przez to rozumieć Urząd Gminy Giby,

3) wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Giby,

4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 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;

§ 3. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzający okres złożenia wniosku nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzającego datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się z osobami, które:

1) mieszkają i są zameldowane na pobyt stały lub czasowy na terenie gminy,

2) nie posiadają zameldowania na pobyt stały lub czasowy, ale mieszkają nieprzerwanie na terenie gminy nie mniej niż 3 (trzy) lata.

3) korzystają z pomocy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Gibach.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy którzy:

1) posiadają metraż lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;

2) zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki;

3) zamieszkują w lokalu , który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

Kryteria doboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i lokalu wynajmowanego na czas nieokreślony

§ 6. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
- 2) osobom, którym sąd orzekł uprawnienie do otrzymania lokalu,
- 3) zostały dotknięte przemocą w rodzinie, a nie mają tytułu prawnego do lokalu zajmowanego wspólnie ze sprawcą przemocy.

2. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się kryterium dochodowego.

Rozdział 5

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

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

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) nazwisko i imię, oświadczenie o miejscu zamieszkania,
- 2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),
- 3) źródło dochodów rodziny wnioskodawcy z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu,
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych,
- 5) okres na jaki ma być zawarta umowa najmu,
- 6) inne warunki motywujące potrzebę najmu,
- 7) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu.

3. Do rozpatrzenia i załatwianie wniosków o najem lokalu jest wójt w oparciu o opinie Komisji Mieszkaniowej.

4. Komisję Mieszkaniową powołuje wójt w formie zarządzenia.

5. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
- 2) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu,
- 3) rozpatrywanie uwag i wniosków dotyczących wynajmowania lokalu,
- 4) Opinia komisji nie dotyczy wniosków osób wymienionych w Rozdz. 3 § 5 ust. 1 pkt. 1-3.

§ 8. O sposobie załatwiania wniosków o najem lokali wójt zawiadamia mieszkańców poprzez wywieszenie zarządzenia o przydziale lokalu na tablicy ogłoszeń w urzędzie na okres 14 (czternastu) dni, celem zapewnienia kontroli społecznej.

§ 9. 1. Wójt przedstawia Radzie Gminy Giby raz w roku pisemną informację o przydzielonych lokalach w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

2. Informacja ta winna zawierać wykaz najemców, którym przydzielone zostały lokale mieszkalne, strukturę gospodarstwa domowego, adresy lokali i ich powierzchnię.

Rozdział 6.

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. Zamiany lokali mieszkalnych mogą być dokonywane:

- 1) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Giby;
- 2) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Giby a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 3) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Giby a właścicielami lokali lub domów jednorodzinnych.

2. Zgodę na zamianę lokali mieszkalnych wydaje Wójt.

3. Jeżeli lokale, będące przedmiotem zamiany, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub lokale pozyskane będą obciążone zaległościami z tytułu najmu, wydana zostanie zgoda warunkowa, a zawarcie umowy najmu nastąpi po uregulowaniu długu.

4. W przypadku zamiany lokalu na lokal w innych zasobach wymagana jest zgoda dysponenta tego lokalu wydana na piśmie, a zawarcie umowy najmu może nastąpić po spełnieniu przez zainteresowane strony warunków określonych w wydanej zgodzie na dokonanie zamiany.

5. W przypadku zamiany lokalu na lokal lub dom własnościowy, zawarcie umowy najmu może nastąpić po sporządzeniu aktu notarialnego przeniesienia własności.

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

§ 11. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu przez najemcę, umowa najmu może być zawarta pod poniższymi warunkami:

1) stałe i wspólne zamieszkiwanie z najemcą przez okres ostatnich 5 lat do daty opuszczenia lokalu przez najemcę ,

2/ brak zadłużenia za czynsz i inne niezależne opłaty,

3/ brak tytułu do innego lokalu,

4/ niezakłócenie porządku domowego ,

5/ spełnienie kryterium dochodowego określonego w rozdziale 2

§ 12. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu jest zawierana z małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu, dziećmi najemcy i jego współmałżonką i innymi osobami, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, stale zamieszkującymi wraz z najemcą lub byłym najemcą do chwili jego śmierci.

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, wynajmowany osobie niepełnosprawnej ruchowo powinien posiadać łazienkę z wc, której wielkość i wyposażenie odpowiada normom określonym w rozporządzeniu.

2. Skrzydła okien, świetliki oraz nawietrzniki okienne znajdujące się w lokalu, o którym mowa w ust. 1 powinny być wyposażone w urządzenia wskazane w rozporządzeniu, jeżeli nie przewiduje się korzystania osoby niepełnosprawnej z pomocy innych osób, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

3. Okna w lokalu przeznaczonym do korzystania przez osobę niepełnosprawną należy wyposażyć w urządzenia ułatwiające korzystanie z nich przez lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

4. Drzwi w lokalu, wymienionym w ust. 1, powinny posiadać szerokość dostosowaną do potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim, jeżeli ten rodzaj niepełnosprawności posiada lokator.

5. Komunikacja w lokalu, o którym mowa w ust. 1, powinna być pozbawiona wszelkich barier i pozwalać na swobodne poruszanie się niepełnosprawnego lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

Rozdział 9.

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

§ 14. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy 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.

2. Mieszkania mogą być przekazywane na cele, o których mowa w niniejszym paragrafie na pisemny i umotywowany wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Gibach, zaopiniowany przez Komisję Mieszkaniową .

3. Przeznaczenie lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta .

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 15. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80 m², jeżeli taki lokal wystąpi w zasobach mieszkaniowych gminy kwalifikują się gospodarstwa domowe, liczące co najmniej 5 osób i zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony.

2. Lokale o których mowa w ust. 1. wynajmowane będą na zasadach czynszu wolnego.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 16. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia

21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

Uzasadnienie

Podstawą prawną przyjęcia uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład

mieszkaniowego zasobu gminy jest art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Stosownie do art. 21 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, rada gminy w drodze uchwały określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Giby. Uchwała zawiera szczegółowe zasady, kryteria oraz tryb rozpatrywania i załatwianie wniosków o najem lokali oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej.