

**UCHWAŁA NR XXXIII/179/21
RADY GMINY TUPLICE**

z dnia 30 września 2021 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Tuplice**

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 2021 r. poz. 1372) 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 ze zm.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Tuplice wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Tuplice na warunkach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego, zwanej ustawą, oraz niniejszej uchwale.

2. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tuplice służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Tuplice oraz kryteria jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Tuplice.

3. Wynajęcie lokalu mieszkalnego na rzecz osób spoza Gminy Tuplice może nastąpić tylko w ramach zamiany lokalu.

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**

§ 2. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu:

- 1) najmu socjalnego nie może przekraczać 100% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych i 70% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, z okresu ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 2) najmu na czas nieoznaczony nie może przekraczać 125% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych i 100% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, z okresu 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

2. Na wniosek najemcy wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu.

3. Zastosowanie obniżki czynszu uzasadnia wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, w których dochód na jednego członka tegoż gospodarstwa domowego nie przekracza:

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

4. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego, osiągniętych w ostatnich trzech miesiącach poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku ustalonych zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2133 ze zm.).

5. Przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osoby stale razem zamieszkujące.

6. Przy ustaleniu kwoty najniższej emerytury uwzględnia się kwotę obowiązującą w dniu rozpatrzenia wniosku ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. 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 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni dla wnioskodawcy lub osoby wspólnie zamieszkującej z powodu 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 2021 r. poz. 573);
- 3) utratę mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 4) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi;
- 5) bezdomność w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1876 ze zm.).

Rozdział 4.

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

§ 4. Pierwszeństwo najmu w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- 1) spełniają warunki dochodowe;
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęsk żywiołowych, katastrofy lub pożaru;
- 3) mieszkają w lokalu niespełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na pobyt stały ludzi, określonych w przepisach prawa budowlanego;
- 4) opuszczają dom dziecka lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności i są pozbawione możliwości zamieszkania w swoich rodzinnych domach;
- 5) podlegają przekwaterowaniu do lokalu zamiennego z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji.

§ 5. 1. Lokalem wynajmowanym w ramach najmu socjalnego może być lokal spełniający wymogi określone w art. 22 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 ze zm.).

2. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) nie posiadają samodzielnego lokalu mieszkalnego i nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w inny sposób;
- 2) są osobami bezdomnymi, tzn. czasowo lub trwale nie są w stanie własnymi staraniami zapewnić sobie schronienie spełniającego minimalne warunki pozwalające uznać je za pomieszczenia mieszkalne;
- 3) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego;
- 4) mającymi orzeczenia sądu uprawniającego do otrzymania lokalu socjalnego.

§ 6. Spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony, dokonuje się wyboru biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym.

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

§ 7. 1. Najemcy lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, mogą dokonywać zamiany najmowanych lokali zarówno z najemcami, których lokale stanowią mieszkaniowy zasób gminy, jak również z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach na terenie gminy Tuplice.

2. Zamiana lokali następuje w drodze wzajemnej umowy stron i wymaga zezwolenia właścicieli tych lokali na jej dokonanie. W przypadku lokali z mieszkaniowego zasobu gminy zezwolenie wydaje Wójt Gminy Tuplice.

3. Zamiany dokonuje się na wniosek najemców oraz stale z nimi zamieszkujących osób pełnoletnich, który należy złożyć w Urzędzie Gminy Tuplice.

4. Zamiana lokalu zajmowanego przez najemcę na lokal lub dom stanowiący przedmiot własności osoby dokonującej zamiany wymaga przeniesienia praw własności w formie aktu notarialnego na rzecz Gminy Tuplice.

5. Zezwolenie na dokonanie zamiany pomiędzy osobami zainteresowanymi udziela się we wszystkich przypadkach, gdy jest to uzasadnione ze względu na ich słuszne interesy, a w szczególności w razie:

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu;
- 2) możliwości uzyskania w drodze zamiany mieszkania położonego w pobliżu miejsca pracy;
- 3) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zamianę miejsca zamieszkania;
- 4) względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w lokalu/

6. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają przyszłych najemców.

7. Najemcom zadłużonym, dopuszcza się zaproponowanie zamiany na inny lokal, gdy znajdują oferty innych najemców deklarujących wolę dokonania takiej zamiany z jednoczesną spłatą kwoty zadłużenia.

8. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę lokalu wolnego w zamian za lokal najmowany dotychczas przez najemcę pod warunkiem, że lokal ten jest w stanie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie. Dotyczy to w szczególności sytuacji, gdy:

- 1) najemca przekazuje na rzecz gminy lokal o dużej powierzchni w zamian za lokal o mniejszej powierzchni;
- 2) najemca otrzymuje lokal kwalifikujący się do remontu i gwarantuje wykonanie tego remontu we własnym zakresie i na własny koszt.

9. Zamiana lokali nie może naruszać zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i nie może spowodować pogorszenia warunków mieszkaniowych osób objętych zamianą, a powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę nie może być mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniejsza niż 10m².

10. Wójt Gminy Tuplice odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:

- 1) osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu;
- 2) dewastuje lokal;
- 3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania;
- 4) posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub domu niż lokal będący przedmiotem zamiany.

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

§ 8. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego składa wniosek o przydział lokalu w Urzędzie Gminy Tuplice wraz z kompletem dokumentów, niezbędnych do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych w niniejszej uchwale.

2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 wnioskodawca zobowiązany jest dołączyć:

- 1) oświadczenie o posiadaniu lub braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub domu;
- 2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji;
- 3) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;

4) w przypadku, gdy wnioskodawca lub osoby wykazane do wspólnego zamieszkania są osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym - orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność.

3. Do wniosku powinny być również dołączone jeszcze inne dokumenty, a w razie ich braku oświadczenia, potwierdzające sytuację mieszkaniową, rodzinną wnioskodawcy i osób wskazanych do wspólnego zamieszkania, od istnienia których zależy kolejność umieszczenia na liście mieszkaniowej.

4. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania, brak uzupełnienia w terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

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

§ 9. 1. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali w przypadkach określonych w niniejszej uchwale, zatwierdzaniem umów najmu oraz postępowaniem związanym z zamianami lokali na lokale wolne pełni Komisja ds. mieszkaniowych.

2. Komisję ds. mieszkaniowych powołuje Wójt Gminy, przy czym w jej skład wchodzi:

- 1) pracownik Ośrodka Pomocy Społecznej w Tuplicach;
- 2) pracownik Urzędu Gminy;
- 3) pracownik Referatu ds. Gospodarki Komunalnej;
- 4) przedstawiciel Rady Gminy;
- 5) przedstawiciel Rady Sołeckiej.

3. Wnioski o najem lokalu wraz z kompletem dokumentów podlegają weryfikacji przez pracownika Urzędu, któremu powierzono prowadzenie spraw z zakresu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy oraz są przez niego kierowane do zaopiniowania przez Komisję ds. mieszkaniowych.

4. Spełnienie kryteriów niniejszej uchwały stanowi podstawę do wpisania wnioskodawcy na listę oczekujących na otrzymanie lokalu mieszkalnego. Przy sporządzaniu listy osób oczekujących na przydział lokalu weryfikowane są wszystkie wnioski o przydział lokalu pod kątem spełnienia wymogów niniejszej uchwały.

5. Stwierdzenie niespełnienia warunków określonych w niniejszej uchwale, w tym w szczególności przekroczenie obowiązujących kryteriów dochodowych, powoduje nieujęcie bądź skreślenie z listy. Pracownik merytoryczny Urzędu Gminy analizując wnioski może zwrócić się do Ośrodka Pomocy Społecznej w Tuplicach o wydanie opinii na temat sytuacji osobistej, rodzinnej, dochodowej i majątkowej wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkiwania.

6. O ujęciu lub odmowie umieszczenia wniosku na liście, o której mowa w ust. 4, powiadamia się wnioskodawcę w formie pisemnej.

7. Decyzję o przydziale lokalu podejmuje Wójt Gminy, po zapoznaniu się z opinią Komisji ds. mieszkaniowych.

8. Umowy najmu lokalu zawierane są na podstawie pisemnego wskazania najemcy przez Wójta Gminy.

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

§ 10. 1. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu po opuszczeniu go i wymeldowaniu się najemcy, pod warunkiem, że stale zamieszkiwały i były zameldowane na pobyt stały w tym lokalu z najemcą przez okres nie krótszy niż 3 lata od dnia ustania stosunku najmu, nie posiadają (i ich współmałżonkowie) tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu, spełniają kryterium dochodowe oraz czynsz i inne świadczenia związane z utrzymaniem lokalu regulowały na bieżąco.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 dotyczy małżonka niebędącego współnajemcą lokalu, wstępnych, zstępnych, osób przysposobionych i przysposabiających, pełnoletniego rodzeństwa oraz osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i które nie wstąpiły w stosunek najmu, gdy spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) osoby te i ich współmałżonkowie nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu;
- 2) osoby te były zameldowane na pobyt stały i zamieszkiwały z najemcą do chwili śmierci przez okres nie krótszy niż 3 lata i udokumentują swoje faktyczne zamieszkiwanie w lokalu (np. poprzez zeznania sąsiadów) i spełniają kryterium dochodowe;
- 3) czynsz i inne świadczenia związane z utrzymaniem lokalu wnoszone były regularnie.

4. Umowa najmu z osobami wymienionymi w ust. 1 i 3 może być podpisana wyłącznie za zgodą Wójta Gminy.

Rozdział 8.

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

§ 11. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu wskazywane osobom niepełnosprawnym dostosowuje się pod względem technicznym do ich indywidualnych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności:

- 1) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich - lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U z 2019 r. poz. 1065 ze zm.), wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, a powierzchnie podłóg będą pozbawione progów i zróżnicowania poziomu, z zachowaniem właściwości antypoślizgowych;
- 2) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich - lokal usytuowany będzie na parterze budynku, wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, a powierzchnie podłóg będą pozbawione progów i zróżnicowania poziomu, z zachowaniem właściwości antypoślizgowych;
- 3) w przypadku osób, wymagającej stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji - lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę;
- 4) w przypadku osób z niepełnosprawnością, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu niespełniającego warunków określonych w ust. 1 dla osoby niepełnosprawnej pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody wnioskodawcy.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 12. 1. Na realizację zadań, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1876 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 821 ze zm.), na wniosek Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Tuplicach przeznaczone mogą być lokale spełniające warunki rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej w sprawie mieszkań chronionych z dnia 26 kwietnia 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 822), znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Tuplice.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 przekazywane są do używania na pisemny i umotywowany wniosek Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Tuplicach, zaopiniowany przez Komisję ds. mieszkaniowych i zaakceptowany przez Wójta Gminy.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 13. Traci moc uchwała Nr XXXIII/204/2010 Rady Gminy Tuplice z dnia 5 listopada 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Tuplice.

§ 14. 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.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady

Sylwester Mazurkiewicz

Uzasadnienie

Zgodnie z 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dostosowując prawo miejscowe do zmian ustawy.

Proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tuplice w świetle obowiązujących przepisów prawnych, a także ma na celu zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w naszej gminie. Ponadto ustalenia zawarte w opracowanych zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowią podstawę do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych.

Proponowana uchwała dotyczy wprowadzenia nowej uchwały zmieniającej aktualnie obowiązującej uchwały Nr XXXIII/204/2010 Rady Gminy Tuplice z dnia 5 listopada 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Tuplice, która od lat nie była zmieniana i aktualizowana.