

Uchwała Nr XXI/192/2020
Rady Gminy Sobków
z dnia 31 lipca 2020 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 611) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (tj. Dz.U. z 2020 r., poz. 713) uchwała się, co następuje:

§ 1.

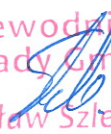
Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sobków stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sobków.

§ 3.

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

Przewodniczący
Rady Gminy

Stanisław Szlembariski

Uzasadnienie
do Uchwały nr XXI/192/2020
Rady Gminy Sobków z dnia 31 lipca 2020 r.

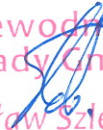
w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Sobków

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zmienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Stosowanie do art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Proponowana uchwała określa w szczególności:

- Zasady ogólne wynajmowania lokali mieszkalnych,
- Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu lokalu socjalnego
- Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokalu oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej
- warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych
- Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,

W związku z tym zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.

Przewodniczący
Rady Gminy

Stanisław Szymbarski

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY SOBKÓW

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sobków.

§ 2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) uchwale - należy rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 2) 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* (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133).
 - 3) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji i wniosku, na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. *o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych* (Dz. U. z 2020 r. poz. 53 ze zm.).
 - 4) gospodarstwo domowe - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, którego definicja została określona w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o dodatkach mieszkaniowych* (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133).
 - 5) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 611);
 - 6) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Sobków;
 - 7) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Sobków;
 - 8) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Sobków.
2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sobków mogą być wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej gminy, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe, określone w uchwale.

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. Wysokość średniego miesięcznego dochodu osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu **nie może przekraczać** w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu:
 - 1) **mieszkalnego przeznaczonego na wynajem:**
 - a) 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - 2) **na najem socjalny lokalu:**
 - a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 85 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu:
 - 1) 90 % kwoty najniższej emerytury z ostatnich 12 miesięcy - dla gospodarstwa jednoosobowego - co skutkuje obniżką czynszu o 5 % na kolejne 6 miesięcy;
 - 2) 85 % kwoty najniższej emerytury z ostatnich 12 miesięcy - na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym - co skutkuje obniżką czynszu o 5 % na kolejne 6 miesięcy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4.

1. O poprawę warunków mieszkaniowych mogą ubiegać się rodziny (osoby) spełniające przynajmniej jeden z niżej wymienionych warunków:
 - 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 3) zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i lokali socjalnych

§ 5.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokali socjalnych przysługuje osobom, **które spełniają przesłanki określone w § 3** niniejszej uchwały i jednocześnie:

- 1) utraciły lokal mieszkalny wskutek zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) są osobami niepełnosprawnymi lub wymagającymi stałej opieki, a zajmowany przez nich lokal położony na terenie Gminy Sobków jest niedostosowany do potrzeb tych osób,
- 3) zamieszkują z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki, a zajmowany przez nich lokal na terenie Gminy Sobków jest niedostosowany do potrzeb tych osób,
- 4) są wychowankami opuszczającymi domy dziecka i rodziny zastępcze, w związku z uzyskaniem pełnoletniości, jeśli byli mieszkańcami Gminy Sobków do czasu umieszczenia w placówkach,
- 5) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzonym prawomocnie przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia,
- 6) są ofiarami udokumentowanej przemocy w rodzinie.

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

§ 6.

1. Gmina może dokonać zamiany dotychczas zajmowanego lokalu i przydzielić najemcy inny lokal w przypadku, gdy:
 - 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu,
 - 2) w wyniku zamiany Gmina uzyskuje co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal, albo lokal o wyższym standardzie.
2. Rozliczenia finansowe wynikające z najmu zamienianych lokali (np. zużycie wody i energii elektrycznej, uregulowanie należności publicznoprawnych i cywilnoprawnych) dokonuje się przed ich zamianą.
3. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą.
4. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na lokale wskazane we wniosku o zamianę i przyjęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

Rozdział 6.

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

§ 7.

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Sobków zobowiązane są do złożenia wniosku w Urzędzie Gminy w Sobkowie.
2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:
 - 1) imię i nazwisko wnioskodawcy,
 - 2) aktualne miejsce zamieszkania (ewent. adres korespondencyjny),
 - 3) liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą,

- 4) wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadająca na jedną osobę,
 - 5) informację o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy,
 - 6) oświadczenie o stanie majątkowym.
3. Do wniosku należy dołączyć :
- 1) zaświadczenia o dochodach osiągniętych przez wnioskodawcę i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania z wnioskodawcą,
 - 2) w przypadku występowania niepełnosprawności - orzeczenie o stopniu niepełnosprawności,
 - 3) oświadczenie o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych przez Urząd Gminy w Sobkowie,
 - 4) inne dokumenty przewidziane w art. 21b ustawy.
4. Dane przedstawione przez wnioskodawcę we wniosku podlegają weryfikacji.
 5. Wstępnej weryfikacji wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali dokonuje Gminna Komisja Mieszkaniowa zwana dalej Komisją.
 6. Gminną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt.
 7. Wnioski rozpatrywane są wtedy, gdy w zasobie mieszkaniowym Gminy Sobków pojawi się wolne mieszkanie.
 8. Wnioski złożone do czasu uchwalenia niniejszych zasad nie będą podlegały weryfikacji.
 9. O negatywnym lub pozytywnym rozpoznaniu wniosku informuje się wnioskodawcę pisemnie. W piśmie informuje się wnioskodawcę o przyczynach nieprzyznania lokalu.
 10. Wnioski o najem lokalu weryfikuje Komisja, przy czym pozytywna wstępna weryfikacja nie stanowi dla wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu.
 11. Projekt listy przydziału lokali mieszkalnych sporządza i podpisuje Komisja, przy czym ostatecznej akceptacji listy dokonuje Wójt.
 12. Wnioskodawcy, przed zawarciem umowy najmu lokalu są zobowiązani do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów, wyszczególnionych w złożonym wniosku o wynajęcie lokalu.
 13. 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, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku i skreśleniem go z wykazu.
 14. Z listy skreśla się osoby, z którymi podpisano umowy najmu lokalu.
 15. Zweryfikowanie wnioskodawcy jako uprawnionego do zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego nie stanowi zobowiązania Gminy Sobków do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku, gdyż jest to uzależnione od ilości posiadanych wolnych lokali.
 16. W przypadku braku chętnych osób spełniających warunki o których mowa w niniejszych zasadach uzasadniająca oddanie w najem lokali mieszkalnych zastrzega się możliwość wynajęcia wolnego mieszkania dla innych osób.

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

§ 8.

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem **nie wstąpiły** po śmierci najemcy w trybie art. 691 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *kodeks cywilny* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.), mogą złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) są pełnoletnie,
 - 2) spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 3 niniejszej uchwały,
 - 3) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym.
2. Osoby pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy i niespełniające warunków określonych w § 8 ust. 1, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz jego wydania w terminie 3 miesięcy, licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

Rozdział 8.

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

§ 9.

1. Dla osób z ograniczeniami ruchowymi lokal powinien posiadać: wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni lub windy i platform, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku; drzwi o szerokości 90 cm; ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm; pomieszczenie higieniczno-sanitarne z wolną przestrzenią manewrową minimum 150 cm.
2. Dla osób z ograniczoną percepcją, lokal powinien posiadać: wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zmiana poziomów powinna być oznakowana kontrastową kolorystyką; ościeżnice drzwi oraz ich powierzchnie należy skonstrastować z kolorem ściany, w której się znajdują; ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm; powierzchnia wolna od przeszkód szerokość 90 cm; wysokość 220 cm.
3. Ograniczeniem ruchowym jest fizyczne ograniczenie uniemożliwiające lub utrudniające prawidłowe poruszanie się. Ograniczenia ruchowego mogą doświadczyć: osoby niepełnosprawne ruchowo (poruszające się na wózkach, o kulach, bądź balkonikach inwalidzkich, osoby częściowo sparaliżowane lub z niedowładem kończyn), osoby starsze z problemami w poruszaniu się.
4. Ograniczeniem percepcji jest zaburzenie w funkcjonowaniu jednego lub wielu receptorów zmysłów człowieka, utrudniające postrzeganie otoczenia i samodzielne poruszanie się. Ograniczenia w percepcji doświadczają osoby: niewidome, słabowidzące, głuche, niedosłyszące, z zaburzeniami węchu, a także osoby z niepełnosprawnością intelektualną.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 10.

1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy można przeznaczać lokale na mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione wspierane, jednak nie więcej niż do 1 lokalu z tego zasobu.
2. Gmina Sobków przeznacza lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu na mieszkania, o których mowa w ust. 1 na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.
3. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1, przekazywane będą do używania na czas oznaczony.
4. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 dysponują przekazanymi lokalami na cele mieszkań chronionych (w tym mieszkań chronionych treningowych i chronionych wspieranych).
5. Wyłanianie osób, które będą używać mieszkań, o których mowa w ust. 1 następuje przez jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, w oparciu o istniejące przepisy prawa, regulujące zasady przydziału tych mieszkań.
6. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 uiszczają czynsz oraz obowiązane są wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne, związane z użytkowaniem lokali o statusie mieszkań chronionych treningowych i mieszkań chronionych wspieranych.

Przewodniczący
Rady Gminy
Stanisław Sztembarski

Wyniki głosowania imiennego w sprawie: Podjęcie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sobków.

ZA: 13, PRZECIW: 0, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 0, BRAK GŁOSU: 0, NIEOBECNI: 2

Lista imienna

ZA (13)

Augustyn Eugeniusz Bawoł Kazimierz Cymba Marek
Dziopa Paweł Hanszke Krzysztof Kuchta Halina Kuś Mateusz
Pyjas Józef Strojek Wiktor Syncerz Beata
Sziembarski Stanisław Tkacz Kamila Wójcicka Danuta

PRZECIW (0)

WSTRZYMUJĘ SIĘ (0)

BRAK GŁOSU (0)

NIEOBECNI (2)

Gabryś Anna Piorun Paweł

