

**UCHWAŁA NR XI/66/2019
RADY GMINY ROJEWO**

z dnia 7 listopada 2019 r.

**w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
Rojewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.¹⁾) 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 zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r., poz. 1182 z późn zm.²⁾) uchwała się, co następuje:

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

§ 2. Traci moc Uchwała Nr VI/44/2003 Rady Gminy Rojewo z dnia 25 kwietnia 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rojewo.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

¹⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r., poz. 1309, poz. 1696, poz.1815.
²⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r., poz. 1309.



PRZEWODNICZĄCA RADY GMINY
Joanna Mąka

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rojewo

Rozdział 1.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony, w najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 1. Miesięczny dochód uzasadniający oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 150% najniższej emerytury, a w przypadku większej liczby osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania 130% najniższej emerytury, przypadającego na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.

§ 2. Miesięczny dochód uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 100% najniższej emerytury, a w przypadku większej liczby osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania 85% najniższej emerytury, przypadającego na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.

§ 3. Miesięczny dochód, o którym mowa w pkt. 1 i 2, ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez ilość tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

§ 4. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21b ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 5. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu o 10% dla gospodarstwa:

1. jednoosobowego – gdy średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury;

2. wieloosobowego – gdy średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 1. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się jedną z poniższych sytuacji:

1. zamieszkiwanie przez wnioskodawcę w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, na jedną osobę przypada mniej niż 10 m² ogólnej powierzchni pokoi;

2. zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi;

3. bezdomność.

Rozdział 3.

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

§ 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony przysługuje osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a jednocześnie spełniają jeden z następujących warunków:

1. zamieszkuje na stałe na terenie Gminy Rojewo;

2. utraciły lokal mieszkalny w wyniku zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;

3. zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzonym prawomocnie przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia;

4. zajmują lokale w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przeznaczonych do rozbiórki na cele związane z inwestycją;

5. opuścili dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z osiągnięciem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym mieszkały przed umieszczeniem w placówce.

§ 2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:

1. w stosunku do których wydano wyrok eksmisyjny, a przy tym orzeczono o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego gminy;

2. zajmowały lokal na podstawie umowy najmu lokalu socjalnego lub najmu socjalnego lokalu jeżeli wykażą, że wobec jego osoby i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym nadal zachodzą przesłanki uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 4.

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

§ 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy następuje za zgodą Wójta na wniosek zainteresowanych zamianą stron, będących najemcami przedmiotów zamiany.

§ 2. Zawieranie umów najmu z osobami, które chcą wstąpić w stosunek najmu na skutek zamiany dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych może nastąpić pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni pokoi, wynoszącej co najmniej 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym i 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3. Skutki prawne i koszty, niezwiązane z obsługą administracyjną przez Gminę Rojewo, a wynikające z zamiany ponoszą zainteresowani najemcy.

§ 4. Zamianie podlegają wyłącznie lokale wolne od zadłużeń.

Rozdział 5.

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

§ 1. Procedurę najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu rozpoczyna się od złożenia odpowiedniego wniosku o wynajem lokalu w Urzędzie Gminy Rojewo, zawierającego następujące dane:

1. imię i nazwisko oraz adres wnioskodawcy ubiegającego się o najem;
2. określenie powierzchni zajmowanego lokalu oraz warunki dotychczasowego zamieszkiwania;
3. wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą;
4. przyczyny ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu.

§ 2. Do wniosku należy dołączyć:

1. deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji;

2. oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

§ 3. Wnioski rozpatrywane są według kolejności wpływu do Urzędu Gminy Rojewo.

§ 4. Złożone wnioski podlegają wstępnej weryfikacji pod względem formalnym. W przypadku stwierdzenia braków lub konieczności aktualizacji danych zawartych we wniosku, wnioskodawca jest wzywany do uzupełnienia wniosku.

§ 5. Po zweryfikowaniu wniosku, Wójt występuje do Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w celu przedstawienia sytuacji bytowej wnioskodawcy.

§ 5. Po otrzymaniu opinii z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, wnioski przedstawiane są Społecznej Komisji Mieszkaniowej, celem zaopiniowania.

§ 6. Komisja składa się z minimum 3 osób i jest powoływana Zarządzeniem Wójta Gminy Rojewo.

§ 7. Do zadań Komisji należy uczestniczenie w oględzinach mieszkań zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy i przedstawienia swojej opinii Wójtowi Gminy Rojewo.

§ 8. Wójt Gminy Rojewo podejmuje decyzję o wpisaniu wnioskodawcy na listę osób oczekujących na najem.

§ 9. Umowę najmu z osobami umieszczonymi na liście zawierane są na podstawie pisemnego skierowania Wójta. Kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale muszą być spełnione w chwili zawierania umowy najmu lokalu.

§ 10. Dwukrotna odmowa przyjęcie proponowanego lokalu przez osobę z listy osób oczekujących na najem, powoduje wykreślenie z listy.

Rozdział 6.

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

§ 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

1. zamieszkiwały stale z najemcą co najmniej 3 ostatnie lata;
2. regularnie opłacając w imieniu dotychczasowego najemcy należności czynszowe;
3. utrzymują lokal w należytym stanie technicznym;
4. nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

Rozdział 7.

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

§ 1. Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewnić im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności powinny być wyposażone w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane są w najem na zasadach określonych w niniejszej uchwale z zastrzeżeniem, że minimalna liczba osób w gospodarstwie domowym wnioskodawcy wynosi nie mniej niż 8 osób.

§ 2. W przypadku braku zainteresowania lokalem, o którym mowa w § 1, lokal ten może być oddany w najem w trybie przetargu lub oddania w najem, gdy liczba osób w gospodarstwie domowym wnioskodawcy wynosi mniej niż 8, lecz nie mniej niż 6.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu i systemie pieczy zastępczej

§ 1. Na realizację zadań, o których mowa w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, na wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej 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 Rojewo.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§ 1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się 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.

§ 2. Lista osób oczekujących na najem obowiązująca przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały podlega aktualizacji na podstawie przepisów niniejszej uchwały.



PRZEWODNICZĄCA RADY GMINY

Joanna Mąka

Uzasadnienie

Stosownie do treści 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 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.) rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Uchwała zawiera uregulowania wynikające z ww. ustawy do aktualnie obowiązujących przepisów.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.



PRZEWODNICZĄCA RADY GMINY

Joanna Mąka