

**UCHWAŁA NR LIV/346/2023
RADY GMINY LIPUSZ**

z dnia 17 kwietnia 2023 r.

**w sprawie określania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Lipusz.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t.Dz.U.2023, poz.40) oraz art. 4 i 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 (j.t.Dz.U.2022, poz.172 z późn.zm.), **Rada Gminy Lipusz, uchwała, co następuje:**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Lipusz wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz w niniejszej uchwale.

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

3. Dysponentem mieszkaniowego zasobu Gminy jest Wójt Gminy Lipusz.

§ 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.);
- 2) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Lipusz;
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Lipusz;
- 4) Komisji - należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową;
- 5) 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 2021 z późn. zm.);
- 6) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "M.P.", obowiązującą w dniu złożenia wniosku oraz zawarcia umowy najmu.

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. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 (sześciu) pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza kwoty:

- 1) 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 (sześciu) pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, a także datę zawarcia umowy najmu, nie przekracza kwoty:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. W przypadku ubiegania się o poprawę warunków zamieszkiwania najemca musi spełnić przynajmniej jeden z następujących warunków:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, którego powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w gospodarstwie wieloosobowym wspólnie z osobą zaliczoną do znacznego stopnia niepełnosprawności w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa przypada mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących, z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności.

Rozdział 4.

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

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje członkom wspólnoty samorządowej Gminy, które zamieszkują na stałe na terenie gminy Lipusz oraz:

- 1) pozostają w lokalu po wyprowadzeniu się głównego najemcy, a będą członkami jego rodziny, stale z nim zamieszkiwały co najmniej przez okres 3 lat i nie posiadających tytułu prawnego do innego lokalu,
- 2) nie posiadającym tytułu prawnego do własnego lokalu i zamieszkującym w lokalach, w których łączna powierzchnia przypadająca na 1 członka gospodarstwa domowego nie przekracza 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m².
- 3) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 4) zajmują lokale w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
- 5) po upływie terminu umowy najmu socjalnego lokalu utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 4 i nie przekraczają dochodu określonego w § 3.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje członkom wspólnoty samorządowej Gminy, które zamieszkują na stałe na terenie gminy Lipusz oraz:

- 1) są bezdomne, a ich ostatni stały pobyt na terenie Gminy obejmował okres co najmniej 5 lat;
- 2) opuściły rodzinę zastępczą, dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości i nie mają możliwości powrotu do rodziny, jeżeli były mieszkańcami Gminy do czasu umieszczenia w placówkach;
- 3) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 4) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi ze względu na stan zagrożenia bezpieczeństwa lub życia ludzi.

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

§ 8. 1. Zamiany lokali można dokonać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy, jak również pomiędzy lokalami należącymi do zasobu mieszkaniowego Gminy, poprzez dostosowanie:

- powierzchni użytkowej mieszkań do stanu liczebności rodziny,
- standardu mieszkań do sytuacji materialnej rodziny pozwalającej na opłacenie czynszu i utrzymanie mieszkania,

- usytuowania kondygnacyjnego mieszkań i wieku członków rodziny najemców

2. Zamiana wymaga pisemnej zgody Wójta, a w przypadku dokonywania zamiany lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego Gminy z lokalem spoza tego zasobu, również pisemnej zgody wynajmującego lokal spoza zasobu mieszkaniowego Gminy.

3. Zamiana lokalu dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy, po wyrażeniu zgody stale z nim zamieszkujących osób pełnoletnich.

4. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest złożenie wniosku o zamianę wraz z kompletem niezbędnych dokumentów uzasadniających zamianę, a także łącznie spełnienie następujących przesłanek:

- 1) niezaleganie z opłatami czynszowymi i innymi opłatami na rzecz Gminy,
- 2) wyrażenie zgody przez najemców na poniesienie kosztów zamiany, w tym kosztów związanych z dostosowaniem lokali do swoich potrzeb mieszkaniowych.

§ 9. 1. Gmina może zaproponować najemcy zamianę na inny niezasiedlony lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Dopuszcza się zamianę lokali, o której mowa w ust. 1, jeżeli najemca posiadający zaległości w opłatach za jego używanie, zawrze z Gminą porozumienie w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia.

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, są zobowiązane do złożenia wniosku o przydział lokalu, deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenia o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Do wniosku należy dołączyć również inne dokumenty potwierdzające okoliczności w nim wymienione, dotyczące uzyskiwanych dochodów, posiadanych praw i wyroków, a także dokumentujące sytuację mieszkaniową i rodzinną.

2. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń i deklaracji określonych w ust. 1 zawierających nieprawdziwe informacje lub zatajenie informacji dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

3. W przypadku, gdy o najem lokalu ubiegają się małżonkowie lub osoby prowadzące wspólne gospodarstwo domowe, z których każdy posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe podlegają ocenie odrębnie dla każdego z nich.

4. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawca powiadamiany jest pisemnie. Osoby, których wniosek został rozpatrzony negatywnie, mogą składać odwołania do Wójta w terminie 30 dni od daty doręczenia informacji o rozpatrzeniu wniosku.

§ 11. 1. Kontrolę społeczną w zakresie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, która pełni funkcję organu opiniującego i doradczego. Komisja opiniuje wnioski o najem lokali w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały pozytywnie lub negatywnie.

2. Komisję powołuje Wójt w drodze zarządzenia.

3. Posiedzenia Komisji zwołuje jej przewodniczący w miarę potrzeb, jednak nie rzadziej niż 1 raz w ciągu roku.

4. Wnioskodawcy spełniający kryteria określone w niniejszej uchwale wpisywani są na listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu. Komisja sporządza projekt listy osób oczekujących na przydział lokalu, który jest zatwierdzany przez Wójta.

5. Lista, o której mowa w ust. 4, zawierająca liczbę porządkową oraz imię i nazwisko osoby uprawnionej, podana jest do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty - po zakończeniu prac Społecznej Komisji Mieszkaniowej i jej zatwierdzeniu przez Wójta.

6. Zakwalifikowanie wnioskodawcy jako uprawnionego do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku. Umowy najmu lokali są zawierane sukcesywnie, w miarę pozyskiwania wolnych lokali.

7. Osoby umieszczone na liście, o której mowa w ust. 4, są zobowiązane do aktualizowania informacji zawartych we wniosku corocznie, a także przed zawarciem umowy najmu, w terminie określonym w wezwaniu do złożenia wniosku weryfikacyjnego.

8. Z listy osób zakwalifikowanych do przyznania lokalu wykreśla się osoby, które:

- 1) podpisały umowę najmu,
- 2) nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie określonym w wezwaniu,
- 3) w wyniku weryfikacji wniosku nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 3 lub w § 4,
- 4) trzykrotnie odmówiły przyjęcia lokalu lub nie przystąpiły do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie określonym w zawiadomieniu,
- 5) złożyły wnioski weryfikacyjne zawierające nieprawdziwe dane lub zataiły dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu.

9. Osobie wykreślonej z listy przysługuje prawo odwołania się do Wójta w terminie 30 dni od daty doręczenia zawiadomienia o skreśleniu z listy.

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

§ 12. 1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu tego lokalu zamieszkującym w nim:

- 1) małżonkowi nie będącemu współnajemcą,
- 2) dzieciom najemcy i jego współmałżonka,
- 3) osobie, wobec której najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych,
- 4) osobie, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą,
 - pod warunkiem, że:
 - a) żadna z osób ubiegających się o zawarcie umowy nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego oraz żadna z tych osób nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego,
 - b) zamieszkiwały w lokalu z najemcą nieprzerwanie przez okres co najmniej 5 lat przed datą opuszczenia lokalu przez najemcę,
 - c) nie posiadają zaległości w opłatach za lokal,
 - d) spełniają kryterium dochodowe określone w § 3.

2. Warunek określony w ust. 1 pkt c) uznaje się spełniony, jeżeli osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu zawrze porozumienie w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia.

3. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli najemca opuszczający lokal przeprowadził się do mieszkania lub domu, do którego uzyskał tytuł prawny i ma możliwość zabrania ze sobą osób dotychczas wspólnie z nim zamieszkujących.

§ 13. W przypadku pozostania po zgonie najemcy takich osób w lokalu, które nie wstąpiły w jego najem na mocy art. 691 Kodeksu cywilnego, zawarcie umowy najmu może nastąpić z osobą, która spełni łącznie następujące warunki:

- 1) stale i do chwili śmierci zamieszkiwała z najemcą przez okres co najmniej 10 lat,
- 2) spełnia kryterium dochodowe określone w § 3,
- 3) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, w którym może zamieszkać,
- 4) brak jest osób, które na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego wstąpiły w stosunek najmu.

§ 14. 1. Umowa najmu lokalu jest zawierana z osobami wymienionymi w § 12 i § 13 na ich wniosek.

2. Trybu określonego w § 12 i § 13 nie stosuje się w stosunku do lokali, które były przedmiotem najmu socjalnego.

§ 15. 1. Osoby pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy i niespełniające warunków określonych w § 12 i § 13 wzywa się do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz jego wydania w terminie 2 miesięcy, licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub daty śmierci najemcy.

2. Do czasu opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1, zobowiązane są do uiszczania na rzecz Gminy odszkodowania w wysokości w jakiej najemca opłacałby czynsz, w terminach ustalonych dla płatności czynszu.

Rozdział 8.

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

§ 16. 1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej określa się z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności. Dostosowanie lokalu następuje po konsultacjach z osobą niepełnosprawną.

2. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej, która ma problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji budynku.

3. W przypadku osób niepełnosprawnych posiadających orzeczenie, z którego wynika konieczność zapewnienia oddzielnego pokoju, Gmina wskaże lokal spełniający ten warunek.

Rozdział 9.

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

§ 17. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczone na realizację zadań określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 187 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 821 z późn. zm.).

2. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego gminy lokali przeznaczonych na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, a także uchylene ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta.

3. Lokale mogą być przekazywane do używania na czas nieoznaczony lub oznaczony na pisemny i umotywowany wniosek Ośrodka Pomocy Społecznej w Lipuszu lub organizacji pozarządowej działającej w zakresie realizacji zadań pomocy społecznej.

4. Wyłanianie osób, które będą korzystać z przekazanych lokali należy do kompetencji jednostek składających wnioski, o których mowa w ust. 3.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 18. Traci moc Uchwała Nr X/82/2007 Rady Gminy Lipusz z dnia 11 października 2007 r. w sprawie określania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (publik. Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 170, poz. 3655).

§ 19. Wnioski o przydział lokalu nierozpoznane do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, zostaną rozpatrzone w oparciu o przepisy niniejszej uchwały.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipusz.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Bogumiła Mokwińska

Uzasadnienie

do uchwały Nr LIV/346/2023/ z dnia 17 kwietnia 2023 r. w sprawie określania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipusz.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. 2022.0.172 z późn. zm.) do zadań własnych Gminy należy tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Zgodnie z art. 21 ust 2 cytowanej ustawy zasady wynajmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zmianie ulega w szczególności kryterium dochodowe gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

Uchwała Nr X/82/2007 Rady Gminy Lipusz z dnia 11 października 2007 r. w sprawie określania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, określająca w/w zagadnienie wymaga zmiany. Proponowane brzmienie uchwały stanowi uaktualnienie treści przyjętych zasad wynajmowania lokali z zasobu Gminy Lipusz.

W związku z powyższym, podjęcie przedmiotowej uchwały jest w pełni uzasadnione.

Przewodnicząca Rady Gminy

Bogumiła Mokwińska