

„PROJEKT”

UCHWAŁA NR XXII/ /2021 RADY GMINY KORYCIN

z dnia 31 maja 2021 r.

w sprawie uchwalenia zasad wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 i 1378), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11) Rada Gminy Korycin uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady

Iwona Chwiećko

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Gmina Korycin, zwana dalej „gminą”, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. W mieszkaniowym zasobie gminy nie wydziela się lokali socjalnych.

3. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest Wójt Gminy Korycin, zwany dalej „Wójtem”.

§ 2. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej, pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.

2. Lokale mieszkalne oddawane są w najem na czas nieoznaczony.

ROZDZIAŁ II

Zasady wynajmowania lokali na podstawie kryterium dochodowego oraz warunków zamieszkiwania

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

2. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się średni dochód z gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku, ustalonego według przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

§ 4. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

- 1) posiadają metraż lokalu zamieszkałego niższy niż 5m² powierzchni użytkowej lokalu na osobę;
- 2) zamieszkują razem z osobą chorą, niepełnosprawną oraz osobą wymagającą stałej opieki.

ROZDZIAŁ III

Kryteria doboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu

§ 5. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru;
- 2) osobom, którym sąd orzekł uprawnienie do otrzymania lokalu;
- 3) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku podlegającym rozbiórce, w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy lub złym stanem technicznym.

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

ROZDZIAŁ IV

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 6. 1. Najemca może dokonywać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą Wójta.

2. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokali, gdy w jej wyniku będzie przypadało na osobę mniej niż 5m² powierzchni łącznej lokalu.

3. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

4. Rozliczenia finansowe wynikające z eksploatacji mieszkań (np. zużycie wody, energii elektrycznej i remontu mieszkań) dokonują najemcy w oparciu o protokół sporządzony przed dokonaniem zamiany mieszkań.

5. Przy udzielaniu zgody na zamianę należy uwzględnić:

- 1) regularność opłacania czynszu i innych należności związanych z najmem;
- 2) ewentualność korzystania z dodatku mieszkaniowego przy zamianie na większy lokal.

ROZDZIAŁ V

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

§ 7. 1. Stosunek najmu regulowany jest umową najmu.

2. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego, złożony w Urzędzie Gminy.

3. Wniosek powinien zawierać:

- 1) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania;
- 2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek);

- 3) źródło dochodów członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich trzech miesięcy przed datą złożenia wniosku;
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych;
- 5) określenie rodzaju lokalu, o jaki się ubiega;
- 6) okres, na jaki ma być zawarta umowa najmu;
- 7) inne warunki motywujące potrzebę najmu.

§ 8. 1. Do rozpatrzenia i załatwienia wniosków o najem lokali na czas nieokreślony upoważniony jest Wójt w oparciu o opinię Komisji Mieszkaniowej.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt w formie zarządzenia.

3. Komisja składa się z minimum 4 osób powołanych spośród przedstawicieli pracowników Urzędu Gminy i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

4. 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 zastrzeżeń dotyczących wynajmowanego lokalu.

ROZDZIAŁ VI

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

§ 9. 1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i ich współmałżonkowie, inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych i które zamieszkiwały faktycznie z najemcą przez okres co najmniej 5 lat do chwili jego śmierci oraz posiadają stały meldunek w danym lokalu.

2. Osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, są zobowiązane do jego opuszczenia najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub po jego śmierci.

3. W przypadku niedotrzymania powyższego terminu Wójt opróżni lokal w postępowaniu sądowym, obciążając kosztami wynajmującego.

ROZDZIAŁ VII

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

§ 10. 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji,

bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w windy lub inne urządzenia, które umożliwią samodzielne i swobodne opuszczenie lokalu.

3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju, będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

ROZDZIAŁ VIII

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

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

ROZDZIAŁ IX

Postanowienia końcowe

§ 12. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz Kodeksu Cywilnego.

Przewodniczący Rady

Iwona Chwiećko

UZASADNIENIE DO PROJEKTU UCHWAŁY

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Zgodnie z 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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 611, z późn. zm.) rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Proponowana uchwała określa w szczególności:

- zasady ogólne wynajmowania lokali mieszkalnych,
- kryteria wyboru osób, z którymi zawierane będą umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony,
- wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu,
- pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu,
- warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych,
- 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, w tym ze względu na warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu;
- zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

Ustalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i sposobu poddania tych spraw kontroli społecznej, umożliwi tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, które należą do zadań własnych gminy .