

**UCHWAŁA NR XXXI/344/21
RADY GMINY SUCHY LAS**

z dnia 25 marca 2021 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las

Na podstawie art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) 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 gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Przepisy uchwały regulują zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Suchy Las oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Suchy Las.

2. Wynajmującym lokale, o których mowa w ust. 1 jest gmina lub podmiot przez nią upoważniony, a uprawnionymi najemcami, osoby które spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Suchy Las,
- 2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód za okres ostatnich trzech miesięcy w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 3) gminie - należy przez to rozumieć gminę Suchy Las,
- 4) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkującą i gospodarującą (gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe),
- 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, w wysokości obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- 6) podanie do publicznej wiadomości - należy przez to rozumieć ogłoszenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy w Suchym Lesie i Ośrodka Pomocy Społecznej w Suchym Lesie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej,
- 7) pobliskiej miejscowości - należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub powiecie graniczącym z tym powiatem.

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy przeznaczony jest na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy, spełniających warunki określone niniejszą uchwale.

2. O zawarcie umowy najmu lokalu mogą ubiegać się osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżki czynszu

§ 4. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osoby, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających dzień złożenia wniosku, nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osoby, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających dzień złożenia wniosku, nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 5. 1. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżki czynszu określa się jako udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego i nie przekraczający:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. Ustala się wskaźniki obniżek czynszu w następujących wysokościach:

- 1) 50% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, o której mowa w § 5 ust. 1,
- 2) 25% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, o której mowa w § 5 ust. 1.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. 1. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- 1) powierzchnia pokoi dotychczas zajmowanego lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) lokal nie nadaje się na stały pobyt ludzi,
- 3) lokal nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z niepełnosprawności, która potwierdzona jest odpowiednim orzeczeniem.

2. W przypadku ubiegania się o poprawę warunków zamieszkiwania, wystarczy spełnienie jednego z warunków określonych w ust. 1.

Rozdział 4.

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

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobie pozbawionej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wskutek zdarzenia losowego w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a nie mającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) osobie zajmującej lokal w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie,
- 3) osobie, która opuściła dom dziecka, rodzinny dom dziecka, placówkę opiekuńczo-wychowawczą, rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a przedtem zamieszkiwała na terenie gminy; do dwóch lat po opuszczeniu placówki; z zastrzeżeniem spełnienia kryterium, o którym mowa w §4 ust. 1,
- 4) osobie będącej najemcą lokalu w przypadku, gdy następuje zmiana funkcji lokalu lub budynku.

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego przysługuje:

- 1) osobie bezdomnej i nie posiadającej dochodu wyższego niż określony w §4 ust. 2,
- 2) pełnoletniej osobie opuszczającej rodzinną formę pieczy zastępczej lub instytucjonalną formę pieczy zastępczej, w wieku do 25 lat, nie mającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz spełniającej kryterium dochodowe określone w uchwale; do dwóch lat po opuszczeniu placówki z zastrzeżeniem spełnienia kryterium, o którym mowa w §4 ust. 2.

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

§ 10. Warunkiem dokonania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach jest obustronne porozumienie pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zamiana dokonywana jest poprzez rozwiązanie dotychczasowych umów najmu i zawarcie nowych umów z osobami dokonującymi między sobą zamiany lokali.

§ 11. Wyłącza się możliwość dokonania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany lokalu należącego do tego zasobu, jeżeli w jej wyniku na jednego członka gospodarstwa domowego wieloosobowego będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniej niż 10 m².

Rozdział 6.

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

§ 12. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu składa do Wójta wniosek wraz z dokumentami wskazanymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2020, poz.611).

2. Wniosek przed zawarciem umowy najmu podlega weryfikacji.

3. O sposobie rozpatrzenia wniosku o najem lokalu, wnioskodawcy informowani są na piśmie.

4. W razie wystąpienia braków formalnych wniosku Wójt wzywa wnioskodawcę do ich uzupełnienia.

5. Osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale, wpisywane są do wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego.

6. Wójt sporządza:

1) roczną listę socjalną zawierającą listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego,

2) roczną listę mieszkaniową zawierającą listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego,

3) listę osób zakwalifikowanych do lokali zamiennych.

7. W przypadku niesporządzenia w danym roku list, o których mowa w ust. 6, obowiązują listy sporządzone w roku poprzednim.

8. Na listach, o których mowa w ust. 6, znajdują się osoby, które złożyły wnioski do 30 czerwca roku poprzedzającego rok, na który ustalane są listy i osoby, które nabyły uprawnienie do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego na podstawie poprzednio sporządzonych list rocznych, z zastrzeżeniem ust. 9.

9. Listy, o których mowa w ust. 6, podawane są do publicznej wiadomości do dnia 15 listopada roku poprzedzającego rok, na który ustalane są listy.

10. Sporządzenie list, o których mowa w ust. 6, poprzedzone jest podaniem ich projektów do publicznej wiadomości do 30 września roku poprzedzającego rok, na który ustalone są listy.

11. Uwagi i zastrzeżenia do projektów list, o których mowa w ust. 10, mogą być zgłoszone w terminie 1 miesiąca od dnia ich podania do publicznej wiadomości.

12. Uwagi i zastrzeżenia, o których mowa w ust. 11, rozpatrywane są przez Wójta po zasięgnięciu opinii Komisji.

13. Wójt przed sporządzeniem listy socjalnej bada, czy osoby umieszczone na ustalanej na dany rok liście socjalnej:

1) spełniają kryterium dochodowe określone w uchwale, w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień ustalenia projektu listy,

2) spełniają kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych określonych w uchwale, w dniu ustalania projektu listy.

14. Osoby umieszczone na listach, o których mowa w ust. 6, są zobowiązane do aktualizowania informacji i danych zawartych we wnioskach, w zakresie:

- 1) dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego,
- 2) zmian w sytuacji rodzinnej dotyczącej członków gospodarstwa domowego,
- 3) zmiany adresu zamieszkania.

§ 13. 1. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali podlega kontroli społecznej.

2. Kontrolę, o której mowa w ust. 1, wykonuje Komisja, powoływana przez Wójta.

3. W skład Komisji wchodzi:

- 1 osoba wskazana przez zarządców nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
- 3 pracowników Urzędu Gminy Suchy Las,
- 3 pracowników Ośrodka Pomocy Społecznej w Suchym Lesie.

4. Do zadań Komisji należy:

- 1) opiniowanie wniosków o wynajem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) weryfikacja w razie konieczności warunków mieszkaniowych i materialnych w miejscu dotychczasowego zamieszkania wnioskodawcy,
- 3) sporządzenie opiniodawczego projektu listy osób, z którymi umowy najmu powinny zostać zawarte w pierwszej kolejności,
- 4) opiniowanie wniosków o zamianę lokali według kryteriów dopuszczalności zamiany.

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

§ 14. 1. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, Wójt wzywa ww. osoby do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu.

2. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji wynajmującego.

3. Wójt wzywa osoby, o których mowa w ust. 2 do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu, wyznaczając trzymiesięczny termin na przekazanie lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 15. 1. Lokal przeznaczony dla osób z ograniczeniami ruchowymi powinien posiadać:

- 1) wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni lub windy i platform, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku,
- 2) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm,
- 3) ciągi komunikacyjne o szerokości co najmniej 120 cm,
- 4) pomieszczenie higieniczno-sanitarne z wolną przestrzenią manewrową co najmniej 150 cm kw.

2. Lokal przeznaczony dla osób z ograniczoną percepcją powinien posiadać:

- 1) wejście do budynku bez zmiany poziomów albo z oznaczeniem zmiany poziomów kontrastową kolorystyką,
- 2) ościeżnice drzwi w kolorze kontrastującym z kolorem ściany, w której je umieszczono,
- 3) ciągi komunikacyjne o szerokości co najmniej 120 cm,
- 4) powierzchnia wolna od przeszkód o szerokości co najmniej 90 cm,
- 5) wysokość co najmniej 220 cm.

3. Ograniczenie ruchowe oznacza 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. Ograniczenie percepcji oznacza zaburzenie w funkcjonowaniu jednego lub wielu receptorów zmysłu człowieka, utrudniające postrzeganie otoczenia i samodzielnie poruszanie się. Ograniczeń 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

§ 16. 1. Z mieszkaniowego zasobu gminy można przeznaczać lokale na mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione wspierane, jednak nie więcej niż po jednym lokalu z tego zasobu.

2. Gmina 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, której zadaniem statutowym jest działalność z zakresu pomocy społecznej oraz pieczy zastępczej.

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, przydzielają je w oparciu o istniejące przepisy prawa, regulujące zasady przydziału tych lokali.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 17. Traci moc uchwała Nr XLVII/437/10 Rady Gminy Suchy Las z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Suchy Las, wraz ze zmianami (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 2010 r. Nr 115, poz. 2146, z 2012 r. Nr 105, poz. 2681, z 2015 r. Nr 57, poz. 1728).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.