

**UCHWAŁA NR XXIII/231/2021
RADY GMINY STEGNA**

z dnia 5 marca 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stegna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 i 1378) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2, ust. 3 i ust. 3b 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 i z 2021 r. poz. 11) Rada Gminy Stegna uchwala, co następuje:

§ 1.

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

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stegna.

§ 3.

Traci moc Uchwała Nr XXXIII/294/2002 Rady Gminy Stegna z dnia 31 stycznia 2002 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stegna.

§ 4.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY STEGNA: Mariusz Ogrodowski

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stegna

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.

Dysponentem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stegna jest Wójt Gminy Stegna.

§ 2.

1. Określenia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) ustawa - ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) Gmina – Gmina Stegna,
- 3) Wójt - Wójt Gminy Stegna,
- 4) Wynajmujący – Gmina Stegna,
- 5) Urząd Gminy – Urząd Gminy w Stegna
- 5) lokal - lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,

Rozdział 2.

Kryteria wyboru osób, które mogą ubiegać się o najem lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego lokalu oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo w najmie lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu.

§ 3.

1. Prawo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają osoby, które spełnią łącznie warunki:

- 1) zamieszkują na stałe na terenie Gminy Stegna przez okres co najmniej 5-ciu lat i mogą udokumentować, że miejsce to stanowi ich „centrum życiowe”, czyli miejsce, w którym wnioskodawca i osoby objęte wnioskiem realizują swoje podstawowe potrzeby życiowe, w szczególności mieszkają z wolą koncentracji w danym miejscu swoich spraw życiowych, w tym założenia ośrodka osobistych i majątkowych interesów (nocują, pracują, uczęszczają do szkoły, przedszkola, przechowują rzeczy niezbędne do bytowania itp).
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu po za umową najmu lokalu na czas oznaczony.
- 3) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenie wniosku o najem lokalu nie może przekraczać:
 - a) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego na czas oznaczony mają osoby, które łącznie spełnią warunki:

- 1) zamieszkują na stałe na terenie Gminy Stegna przez okres co najmniej 5-ciu lat i mogą udokumentować, że miejsce to stanowi ich „centrum życiowe”, czyli miejsce, w którym wnioskodawca i osoby objęte wnioskiem realizują swoje podstawowe potrzeby życiowe, w szczególności mieszkają z wolą koncentracji w danym miejscu swoich spraw życiowych, w tym założenia ośrodka osobistych i majątkowych interesów (nocują, pracują, uczęszczają do szkoły, przedszkola, przechowują rzeczy niezbędne do bytowania itp).

- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.
- 3) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie może przekraczać:
 - a) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym .

§ 4.

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- a) pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
- b) uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie art. 32 ustawy,
- c) zajmującym lokale gminne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia lub zdrowia,
- d) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku z inwestycją Gminy Stegna,
- e) zamieszkującym w lokalu niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, określonych w odrębnych przepisach,
- f) osobom niepełnosprawnym, osobom samotnie wychowującym niepełnoletnie dzieci, rodzinom wielodzietnym.

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu mają osoby:

- 1) które utraciły swój dobytek w skutek klęski żywiołowej.
- 2) w stosunku, do których sąd orzekł o uprawnieniach do otrzymania lokalu socjalnego.
- 3) opuściły dom dziecka (placówkę opiekuńczo-wychowawczą) w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a trafiły do niego z terenu Gminy Stegna.

Rozdział 3.

Tryb rozpatrywania wniosków i przydziału lokali.

§ 5.

1. Przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu następuje spośród osób, które złożyły do Urzędu Gminy w Stegnie wniosek o przydział lokalu mieszkalnego i są wpisane na listę osób oczekujących na przydział mieszkania. W celu pozostania na liście osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego należy składać wniosek raz na dwa lata (zaleca się składanie raz do roku). W przypadku nieponowienia wniosku w przeciągu dwóch lat, osoba zostaje wykreślona z listy osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 należy złożyć pisemnie wraz z uzasadnieniem, określeniem liczby osób przebywających we wspólnym gospodarstwie domowym oraz

- 1) deklarację o wysokości dochodów, o której mowa w art. 21b ust. 2 ustawy,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym, o którym mowa w art. 21b ust. 3 ustawy,
- 3) oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości, o którym mowa w art. 21b ust. 4 ustawy.

3. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

4. W przypadku przeznaczenia wolnego lokalu do najmu, pracownik Urzędu Gminy odpowiedzialny za gospodarkę mieszkaniową spośród osób znajdujących się na liście określonej w ust. 1 przedstawia do opinii podmiotom, o których mowa w ust. 5, osoby wybrane w zależności od powierzchni przyznawanego lokalu i liczby osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego ubiegające się o przydział mieszkania. W celu ustalania stanu faktycznego pracownik Urzędu Gminy odpowiedzialny za gospodarkę mieszkaniową może wezwać osoby ubiegające się o przydział lokalu do złożenia stosownych deklaracji i oświadczeń w tym aktualizacji deklaracji o wysokości dochodów, oświadczeń o stanie majątkowym i liczbie członków gospodarstwa domowego.

5. Spośród osób, o których mowa w ust. 4 Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Stegnie oraz Komisja Rady Gminy Stegna właściwa do spraw społecznych wskazują propozycje pięciu osób, z którymi w ich ocenie należy zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub umowę najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony wskazując w kolejności osoby najbardziej potrzebujące.

6. Ostateczną decyzję w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu na czas określony podejmuje Wójt w oparciu o propozycje, o których mowa w ust. 5.

7. W nagłych i uzasadnionych sytuacjach życiowych Wójt może podjąć decyzję o przydziale lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu bez przeprowadzenia procedury opisanej w ust. 1-6.

8. Za nagłe i uzasadnione sytuacje życiowe, o których mowa w ust. 7 między innymi uznaje się:

- a) zagrożenie odebrania dzieci,
- b) zagrożenie uznania za bezdomnych;
- c) bardzo zły stan techniczny budynku;
- d) narażenie życia lub zdrowia.

§ 6.

1. Osoba, która zostanie wskazana przez Wójta Gminy Stegna do zawarcia umowy najmu ma obowiązek podpisać umowę najmu w miejscu i terminie wskazanym w pisemnym zawiadomieniu.

2. Nieusprawiedliwione nieprzystąpienie do podpisania umowy najmu lub odmowa przyjęcia przydzielonego lokalu powoduje utratę przydziału i skreślenie z listy osób oczekujących na przydział mieszkania.

3. Osoba, z którą została zawarta umowa najmu ma obowiązek zamieszkania w lokalu nie później niż 14 dni od podpisania umowy.

4. Osoba, z którą została zawarta umowa najmu jest zwolniona z obowiązku, o którym mowa w ust. 3 jeżeli uzyskała pisemną zgodę Wójta Gminy Stegna lub gdy stan techniczny lokalu nie pozwala na zamieszkanie.

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

§ 7.

1. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy ich najemcami może zostać dokonana:

- 1) w ramach mieszkaniowego zasobu gminy,
 - 2) pomiędzy lokalami będącymi w mieszkaniowym zasobie gminy, a lokalami spoza tego zasobu.
2. Na dokonanie zamiany lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy pisemną zgodę wyraża Wójt.
3. Na dokonanie zamiany lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy, a lokalami spoza tego zasobu pisemną zgodę wyraża Wójt oraz właściciele lokali.
4. Zamiany dokonuje się na pisemny wniosek najemcy.

5. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali jest spełnienie łącznie n/w warunków:

- 1) brak zaległości z tytułu opłat czynszowych i za media,
- 2) posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, podlegającego zamianie,
- 3) nie posiadanie przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego niż podlegający zamianie,
- 4) oddanie lokalu do zamiany w stanie nadającym się do natychmiastowego zamieszkania.

6. W związku ze zamianą lokali powierzchnia łączna pokoi mieszkalnych w lokalu, przypadająca na jedną osobę nie może być mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

7. Zamiana lokali nie będzie możliwa w przypadku, gdy w jej wyniku mogą zostać zagrożone interesy Gminy.

8. Najemcy posiadający utrudniony dostęp do zajmowanych lokali z powodów zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim, mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie nie będzie występować.

9. Zamiana na mniejszy lokal może być dokonana na wniosek najemcy lub wynajmującego.

10. W przypadku, gdy najemca posiada zaległości w opłatach czynszu i innych opłatach za używanie lokalu zmiana może być dokonana jedynie w przypadku uprzedniej spłaty zadłużenia lub zawarcia ugody w sprawie zaległych opłat.

§ 8.

1. Wójt Gminy Stegna może na wniosek najemcy przenieść umowę najmu na osoby zamieszkujące wspólnie z najemcą lub osoby bliskie najemcy mogące zamieszkać w zajmowanym lokalu.

2. Zgoda o której mowa w ust. 1 może dotyczyć zadłużonego mieszkania pod warunkiem, iż nowy najemca zobowiąże się do pokrycia istniejącego zadłużenia.

Rozdział 5.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9.

Za warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi),
- 2) utratę mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 3) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi,
- 4) 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 schorzeń lub niepełnosprawności.

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.

§ 10.

1. W lokalu opuszczonym przez najemcę mogą pozostać osoby wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego nie mające prawa do innego lokalu, jeżeli dotychczasowy najemca:

- 1) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego;
- 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych – nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę).

2. Osoby o których mowa w ust. 1 mogą zawrzeć umowę najmu pod warunkiem przyjęcia ewentualnego zadłużenia dotychczasowego najemcy i zobowiązania do jego zapłaty.

3. Osoby, o których mowa w ust. 1, które nie są uprawnione do podpisania umowy o której mowa w ust. 2 lub odmówiły zawarcia takiej umowy, zobowiązane są do opuszczenia lokalu i wydania go Gminie w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania do wydania lokalu.

4. Osoby pozostające w lokalu w którego najem nie wstąpiły w razie śmierci najemcy zobowiązane są do opuszczenia lokalu i wydania go Gminie w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania do wydania lokalu.

5. W razie odmowy wydania lokalu przez osoby o których mowa w ust. 3 i 4 Gmina wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

6. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

7. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 6, odpowiada wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu

8. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Gmina może żądać odszkodowania uzupełniającego.

Rozdział 7.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 11.

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje prawo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony z tym, że pierwszeństwo mają gospodarstwa domowe składające się z co najmniej ośmiu osób.

2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1, wynajem lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² przebiega na zasadach opisanych w Rozdziale 2 i 3 niniejszych zasad.

Rozdział 8.

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

§ 12.

Określa się następujące warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rodzaju niepełnosprawności:

1) W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich,

wskazany lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.), wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.

2) W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na najniższej kondygnacji budynku lub lokal usytuowany w budynku wyposażonym w dźwig osobowy, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.

3) W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu wzroku, wskazany lokal wyposażony będzie w instalację wejściowej sygnalizacji dzwonekowej, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.

- 4) W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony będzie w odpowiednią sygnalizację alarmowo - przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.
- 5) W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą,
- 6) W przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 426 ze zm.), wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę.
- 7) W przypadku osób, posiadających prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, potwierdzone orzeczeniem odpowiedniego organu, o którym mowa w pkt 6, wskazany lokal uwzględniać będzie to prawo.

Rozdział 9. Przepisy końcowe

§ 13.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy 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 i z 2021 r. poz. 11) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy 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 i z 2021 poz. 11) uchwalanie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, należy do kompetencji rady gminy. Biorąc pod uwagę fakt, iż powyższe zasady zostały określone w Uchwale Nr XXXIII/294/2002 Rady Gmina Stegna z dnia 31 stycznia 2002 roku, niezbędne jest ich uaktualnienie i dostosowanie ww. zasad do obecnych przepisów i norm.

Zasady zapisane w niniejszej uchwale zostały dostosowane do obecnie obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności do zapisów ww. ustaw o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a także do potrzeb Gminy Stegna. Wdrożenie zapisanych procedur jasno określa sposób przyznawania lokali mieszkalnych będących własnością Gminy i precyzuje prawa i obowiązki stron postępowania.

Biorąc pod uwagę powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.