

Projekt

z dnia 4 czerwca 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KONOPNICA**

z dnia 2020 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
Konopnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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 o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy w Konopnicy uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Konopnica, określone w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Konopnica.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXIV/163/09 Rady Gminy Konopnica z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KONOPNICA

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Konopnica, w celu realizacji zadania polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w tym potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611);
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne, stanowiące własność Gminy Konopnica;
- 3) Wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Konopnica reprezentowaną przez Wójta Gminy lub podmiot przez niego upoważniony;
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski";
- 5) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);
- 6) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 2133), wyliczony dla Wnioskodawcy oraz pozostałych członków gospodarstwa domowego na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów za ostatnie 3 pełne miesiące. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, w szczególności przez pracodawcę, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Konopnicy, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Powiatowy Urząd Pracy.

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Konopnica.

§ 4. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na:

- 1) lokale socjalne dla osób o niskich dochodach;
- 2) lokale komunalne dla osób znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych;

§ 5. Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Konopnica przeznaczone są na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rzecz osób pełnoletnich, zameldowanych lub zamieszkałych co najmniej od 5 lat na terenie Gminy Konopnica. Przez stałe zamieszkanie rozumie się miejsce zamieszkania określone w art. 25 Kodeksu cywilnego.

§ 6. 1. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² można oddać w najem osobie, z którą w gospodarstwie domowym zamieszkują nie mniej niż 4 osoby i dochód na 1 członka gospodarstwa domowego wynosi co najmniej 120% najniższej emerytury.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy z wyjątkiem lokali socjalnych wynajmuje się na czas nieoznaczony.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na 1 rok z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy i spełnia warunki dochodowe określone w § 9 niniejszej uchwały.

4. Wynajmującym lokale mieszkalne i socjalne jest Gmina Konopnica reprezentowana przez Wójta Gminy.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Konopnica

§ 7. 1. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu składa wniosek o przydział lokalu dostępny w Urzędzie Gminy Konopnica, do którego dołącza deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego oraz kserokopię tytułu prawnego do posiadanego lokalu mieszkalnego lub oświadczenie o braku lokalu mieszkalnego.

2. Wniosek osoby ubiegającej się o przydział lokalu komunalnego lub socjalnego składany jest przez wnioskodawcę w sekretariacie Urzędu Gminy Konopnica.

3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania. Brak uzupełnienia w terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

4. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym regulaminem, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

5. Społeczną kontrolę prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Komisja Opiniująca ds. oceny warunków mieszkaniowych powołana zarządzeniem Wójta Gminy Konopnica.

6. W skład Komisji Opiniującej wchodzi przedstawiciele Urzędu Gminy Konopnica, Rady Gminy Konopnica oraz Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Konopnicy. Może ona liczyć od 3 do 7 osób.

7. Do zadań Komisji Opiniującej należy:

- a) ocena warunków mieszkaniowych i bytowych osób ubiegających się o wynajęcie lokalu;
- b) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu;
- c) ustalenia Komisji zawarte są w protokołach z posiedzenia.

8. Pracownik merytoryczny Urzędu Gminy we współpracy z Komisją Opiniującą ds. oceny warunków mieszkaniowych sporządza projekt listy osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego i socjalnego.

9. Przy sporządzaniu projektu listy, co 6 miesięcy weryfikowane są wszystkie wnioski o przydział lokalu pod kątem spełnienia wymogów niniejszej uchwały.

10. Stwierdzenie nie spełniania warunków określonych w § 10 i § 12 niniejszej uchwały, w tym w szczególności przekroczenie obowiązujących kryteriów dochodowych, powoduje nie ujęcie, bądź skreślenie z projektu listy.

11. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy Konopnica może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu z osobą niefigurującą na liście po zasięgnięciu opinii Komisji Opiniującej.

12. Osoba umieszczona na liście, która bezpodstawnie odmówiła zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu mieszkalnego lub nie przystąpiła do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania przydziału, traci prawo do przydzielonego lokalu oraz zostaje skreślona z listy, zachowując prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście po upływie dwóch lat, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

Rozdział 3.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 8. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód netto na jednego członka rodziny gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, nie przekracza kwoty:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Wyjątek stanowią lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 9. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu nie przekracza kwoty:

1) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 90% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

§ 10. W przypadku przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego i przekroczeniu progów dochodowych uprawniających do najmu lokalu socjalnego, administrator może zawrzeć nową umowę na warunkach obowiązujących dla mieszkań komunalnych.

§ 11. Obowiązuje całkowity zakaz wynajmowania lub podnajmowania przez najemcę zajmowanego lokalu osobom trzecim.

Rozdział 4.

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

§ 12. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub ich mienia;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub utraciły dotychczas zajmowany lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, pożaru lub katastrofy budowlanej;
- 3) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki na mocy decyzji administracyjnej;
- 4) są ofiarami przemocy w rodzinie, co zostało potwierdzone orzeczeniem sądu lub procedurą niebieskiej karty, u których występuje w rodzinie alkoholizm lub inne używki;
- 5) opuścili domy dziecka, rodziny zastępcze po osiągnięciu pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały, a jej ostatnim miejscem zamieszkania był teren gminy Konopnica;
- 6) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi.

§ 13. Odmawia się wynajęcia lokalu, mimo spełnienia warunków określonych w § 8 jeżeli:

- 1) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać;
- 2) z analizy wniosku oraz faktycznej sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu.

§ 14. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być wynajmowane jako lokale socjalne. Na lokale socjalne przeznacza się lokale o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- a) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego;
- b) zamieszkują w lokalu, który został uznany za niemieszkalny;
- c) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia;
- d) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- e) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego

3. Jeżeli w prawomocnym wyroku sądowym nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeknie o uprawnieniu otrzymania lokalu socjalnego, z osobą wymienioną w takim wyroku zawiera się umowę najmu na lokal socjalny w pierwszej kolejności, bez konieczności sprawdzania kryterium dochodowego, o którym mowa w § 9 niniejszej uchwały.

§ 15. Odmawia się zawarcia umowy najmu, jeżeli:

- a) występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy;
- b) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części, a także posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 16. Rozwiązuje się dotychczasową umowę najmu, jeżeli Najemca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części, a także posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie, lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 17. Wypowiadanie umów najmu odbywać się będzie zgodnie z zasadami zawartymi w ustawie 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).

Rozdział 5.

Zamiana lokali mieszkalnych

§ 18. 1. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany na lokal znajdujący się w innych zasobach za pisemną zgodą wynajmującego.

2. Zamiana lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale mieszkalne o wyższym standardzie jest możliwa tylko w przypadku, gdy najemca zamieszkujący w lokalu o niskim standardzie posiada dochody pozwalające na utrzymanie lokalu mieszkalnego o wyższym standardzie.

3. Zamiana lokalu, o której mowa w ust. 1 może zostać dokonana tylko i wyłącznie wtedy, gdy Gmina posiada warunki możliwe do jej realizacji.

4. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu.

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

§ 19. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego wydania lokalu, nie krótszym niż 3 miesiące.

2. W razie śmierci najemcy lokalu osoby bliskie, określone w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu, a które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu, mogą ubiegać się w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu tego lokalu po spełnieniu kryteriów określonych niniejszą uchwałą. Osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

3. Umowa najmu z osobami wyżej wymienionymi może być zawarta, jeżeli osoby te nie mają możliwości samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a wielkość i standard zajmowanego mieszkania odpowiada ich zdolności finansowej.

4. Po rozwodzie i wymeldowaniu się najemcy z lokalu, umowa najmu może być zawarta ze współmałżonkiem pozostającym w tym lokalu.

5. W razie braku osób wymienionych w ust.1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

Rozdział 7.

Zasady okresowej weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wysokości dochodów

§ 20. 1. Co 3 lata najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto po dacie 21.04.2019 r. umowy najmu lokali na czas nieokreślony, podlegają weryfikacji spełniania kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem zajmowanego lokalu.

2. Wysokość dochodu osiąganego przez gospodarstwo domowe najemcy stanowi podstawę do ustalenia nowej wysokości czynszu użytkowanego lokalu. Najemca jest zobowiązany do złożenia w terminie miesiąca od daty otrzymania wezwania, deklaracji o wysokości dochodów za okres 3 miesięcy poprzedzających jej złożenie wraz z dokumentami źródłowymi, które były podstawą do wyliczenia wysokości dochodu wszystkich osób, które w dniu składania deklaracji – były członkami gospodarstwa domowego najemcy.

3. W przypadku niezłożenia deklaracji o której mowa w ust. 2, czynsz za lokal zajmowany przez najemcę ulega podwyższeniu do kwoty 8% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

4. Wysokość czynszu oblicza się zgodnie z art. 21c ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przy czym maksymalna jego wysokość nie powinna przekraczać w skali roku 8% wartości odtworzeniowej.

Rozdział 8.

Postanowienia końcowe

§ 21. 1. Traci moc uchwała Nr XXIV/163/09 Rady Gminy Konopnica z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Konopnica.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni licząc od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Uzasadnienie

do Uchwały Rady Gminy Konopnica

z dnia

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Konopnica

Projekt uchwały w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Konopnica został sporządzony na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz.611).

W projekcie zostały określone zasady i warunki najmu gminnych lokali mieszkalnych, kryteria jakie osoba ubiegająca się o najem lokalu musi spełniać, ustala pierwszeństwo do zawarcia umów najmu a także sposób oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m² powierzchni użytkowej.

Proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie dotychczas obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Konopnica w świetle przepisów prawnych. Dostosowuje jej postanowienia do aktualnych realiów rynkowych i organizacyjnych przydzielania gminnych lokali mieszkalnych, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb mieszkańców Gminy Konopnica.

Sporządził:

Akceptował:

Zatwierdził: