

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W WĄCHOCKU
z dnia

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Wąchock**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40) 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 2022 r., poz. 172 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Wąchocku uchwala, co następuje:

§ 1.

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąchock, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wąchock.

§ 3.

Traci moc uchwała nr XLVII/275/2010 Rady Miejskiej w Wąchocku z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąchock.

§ 4.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 5.

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


RADCA MIASTA
mgr Jacek
KL-K-080

UZASADNIENIE

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy uchwalane są przez Rady gmin, co wynika z zapisów art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 172 z późniejszymi zmianami).

Dotychczas obowiązujące zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąchock określone w Uchwale Nr XLVII/275/2010 Rady Miejskiej w Wąchocku z dnia 27 kwietnia 2010 r., nie uwzględniały zmiany przepisów w art. 21 ust. 3, tj. zmiana pkt. 1, pkt. 3, pkt. 5, dodano pkt. 6a i 6b oraz uchylono pkt. 7 wyżej cytowanej ustawy. Aktualna treść uchwały wprowadza uregulowania wynikające ze zmienionego art. 21 wyżej cytowanej ustawy oraz dostosowuje jej postanowienia do istniejącego stanu zasobu mieszkaniowego gminy. W związku z powyższym podjęcie uchwały w ww. sprawie jest zasadne.

Załącznik do Uchwały Nr/2023
Rady Miejskiej w Wąchocku
z dnia 2023 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąchock

Rozdział 1.

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

§ 1. Dochodem uprawniającym do oddania w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekraczający:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 40 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej.

§ 2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu socjalnego jest średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekraczający:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 20 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 15% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej.

§ 3. Dochodem uprawniającym do stosowania obniżek czynszu jest średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, nie przekraczający:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 20 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 15% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej.

§ 4. Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej stanowi kwota określona w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „M.P.”

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Do warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy uważa się sytuację, w której zachodzi co najmniej jeden z poniższych przypadków:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 metrów kwadratowych w gospodarstwie wieloosobowym lub 10 metrów kwadratowych w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym warunków pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu znajdującym się w budynku przeznaczonym do opróżnienia lub rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny, zagrażający zdrowiu lub życiu,
- 4) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych najemcy, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, lub innego zdarzenia losowego,
 - 2) wnioskodawca bądź członek jego gospodarstwa domowego posiada orzeczenie o stopniu niepełnosprawności w stopniu znacznym lub orzeczenie o całkowitej niezdolności do pracy lub samodzielnej egzystencji,
 - 3) samotnie wychowują dzieci.
2. W przypadku zbiegu kryteriów pierwszeństwa, o których mowa w § 6 ust. 1, jako kryteria dodatkowe ustala się:
- 1) liczbę osób w gospodarstwie domowym, posiadających orzeczenie o niepełnosprawności,
 - 2) liczbę małoletnich dzieci w gospodarstwie domowym wnioskodawcy.

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 wchodzących w zasób mieszkaniowy gminy, możliwa jest w zakresie lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony, po obustronnym porozumieniu najemców.

2. Dopuszcza się dokonanie zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w sytuacji, w której zachodzi co najmniej jeden z poniższych przypadków:

- 1) ze względu na udokumentowany stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności najemcy lub członków gospodarstwa domowego, który znacząco utrudnia lub uniemożliwia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu,
 - 2) ze względu na zmianę sytuacji rodzinnej najemcy związanej ze zwiększeniem lub zmniejszeniem liczby członków gospodarstwa domowego najemcy,
 - 3) z uwagi na trudną sytuację materialną najemcy i brak możliwości ponoszenia kosztów utrzymania dotychczasowego lokalu,
 - 4) gdy zamiana spowoduje poprawę warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o zamianę.
3. Najemcy ubiegający się o zamianę lokali składają pisemne wnioski do Burmistrza Miasta i Gminy Wąchock. Zamiana lokali dokonywana jest poprzez rozwiązanie dotychczasowych umów najmu i zawarcie nowych umów najmu lokali.
4. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłatach z tytułu najmu lokali.
5. Nie jest dopuszczalna zamiana lokalu, gdy w wyniku tej zamiany powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego będzie mniejsza niż 5 metrów kwadratowych w gospodarstwie wieloosobowym lub 10 metrów kwadratowych w gospodarstwie jednoosobowym.
- § 8.** Warunki zamiany lokali określone w ust. 1 – 5 stosuje się odpowiednio do dokonywania zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali należących do zasobów mieszkaniowych gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, w przypadku spełnienia przez osoby obejmujące w najem lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, kryteriów dochodowych określonych w § 1.

Rozdział 5.

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

- § 9. 1.** Osoby ubiegające się o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali zobowiązane są do złożenia pisemnego wniosku w Urzędzie Miasta i Gminy w Wąchocku.
2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:
- 1) dane wnioskodawcy oraz osób wchodzących w skład jego gospodarstwa domowego,
 - 2) miejsce aktualnego zamieszkania i dotychczasowych warunków zamieszkania,
 - 3) wskazanie czy są spełnione kryteria pierwszeństwa określone w § 6.
3. Wraz z wnioskiem wnioskodawca składa deklarację o dochodach gospodarstwa domowego, oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenia o nieposiadaniu lub posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.
4. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku, wnioskodawca zostanie wezwany do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.
5. Kompletne wnioski przekazuje się Komisji Mieszkaniowej celem zaopiniowania.
6. Pozytywnie zaopiniowane wnioski o przydział lokalu z zasobu są umieszczane na liście oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego prowadzonej przez Burmistrza.

§ 10. 1. W przypadku uzyskania przez Burmistrza możliwości dysponowania wolnym lokalem mieszkalnym, osobom z listy przedstawia się ofertę zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu.
2. Osoba, która otrzymała ofertę najmu lokalu jest zobowiązana do dokonania aktualizacji swojej sytuacji mieszkaniowej i dochodowej.

§ 11. Burmistrz Miasta i Gminy Wąchock powołuje Komisję Mieszkaniową o charakterze opiniodawczym, której zadaniem jest kontrola społeczna rozpatrywania wniosków o przydział lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

§ 12. 1. Osoby, które po śmierci najemcy lub w wyniku opuszczenia lokalu przez najemcę pozostały w lokalu, a nie wstąpiły w stosunek najmu ale w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.
2. Osoby wymienione w ust. 1 mogą ubiegać się na zasadach przyjętych w niniejszej uchwale o zawarcie z nimi umowy najmu tego lokalu lub innego lokalu z zasobu gminy.
3. W sytuacji wystąpienia zadłużenia umowa może być zawarta pod warunkiem spłaty zadłużenia w całości lub w ratach.

Rozdział 7.

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

§ 13. 1. Lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych powinien być pozbawiony barier architektonicznych, w tym posiadać m.in. podjazd, podejście, odpowiednie ukształtowanie schodów, poręcze, celem spełnienia rzeczywistych potrzeb najemcy.
2. W lokalu wymienionym w ust. 1 powinien być zapewniony swobodny dostęp osoby niepełnosprawnej do wszystkich pomieszczeń.
3. Lokal wymieniony w ust. 1 powinien posiadać parametry techniczne umożliwiające jego dostosowanie dla indywidualnych potrzeb osób niepełnosprawnych, m.in. przez zamontowanie odpowiednich urządzeń sanitarnych, poszerzenie otworów drzwiowych, wyrównanie poziomu posadzek.

Rozdział 8.

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

§ 14. 1. Z zasobu mieszkaniowego gminy mogą być wyodrębnione lokale na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.
2. Wydzielenie z zasobu lokali na cele wymienione w ust. 1, jak również uchylenie ich statusu, następuje w formie zarządzenia Burmistrza, na podstawie wniosku złożonego przez jednostkę organizacyjną pomocy społecznej lub organizację pożytku publicznego.