UCHWAŁA NR XLVI.454.2022
RADY GMINY ZŁOTÓW
z dnia 30 czerwca 2022 r.

**w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złotów**

Na podstawie 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 2022 r., poz. 172 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2022 r., poz. 559 ze zm.) Rada Gminy Złotów, uchwala, co następuje:

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI

WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ZŁOTÓW

##### Rozdział 1

### Zasady ogólne

**§ 1.** Mieszkaniowy zasób Gminy Złotów tworzony jest i utrzymywany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

**§ 2.** W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzą lokale stanowiące własność Gminy Złotów.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszych zasadach 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,
2. gminie - należy przez to rozumieć Gminę Złotów,
3. Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Złotów,
4. gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
5. zamieszkaniu - należy przez to rozumieć stałe przebywanie na terenie gminy pod oznaczonym adresem z zamiarem stałego pobytu,
6. osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę nie zamieszkującą w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i nigdzie nie zameldowaną na pobyt stały w rozumieniu przepisów ustawy o ewidencji ludności i dowodach osobistych,
7. trudnej sytuacji życiowej - należy przez to rozumieć wyjątkowo trudną sytuację materialną, zdrowotną, społeczną, rodzinną dotyczącą w szczególności ciężkiej i przewlekłej choroby wnioskodawcy, występowania przemocy lub innej patologii,
8. niepełnosprawności - należy przez to rozumieć trwałą lub okresową niezdolność do wypełniania ról społecznych z powodu stałego lub długotrwałego naruszenia sprawności organizmu, w szczególności powodującą niezdolność do pracy,
9. umowie najmu socjalnego lokalu - należy przez to rozumieć umowę określoną w art. 22 ustawy,
10. wniosku - należy przez to rozumieć wniosek o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy,
11. dochodzie - należy przez to rozumieć dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
12. pobliskiej miejscowości – należy przez to rozumieć miejscowość położona w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub powiecie graniczącym z tym powiatem,
13. Komisji - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową.

### Rozdział 2

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas oznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu**

**§ 4.** Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekracza kwoty:

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

**§ 5.** Oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony może nastąpić na rzecz osób, nie posiadających tytułu prawnego do lokalu i których średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekracza kwoty:

1. 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
2. 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

**§ 6.** Na wniosek najemcy wynajmujący może udzielić obniżki czynszu o 10% na okres 12 miesięcy. Zastosowanie obniżki czynszu uzasadnia wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, w których dochód na jednego członka tegoż gospodarstwa domowego nie przekracza:

1. 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
2. 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

### Rozdział 3

**Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

**§ 7.** Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć:

1. zamieszkiwanie w lokalu, w którym w przypadku w gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5m2 powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m2 powierzchni mieszkalnej,
2. zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych,
3. zamieszkiwanie w lokalu, który z uwagi na wady techniczne nie nadaje się do zamieszkiwania.

### Rozdział 4

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

**§ 8.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na czas nieokreślony przysługuje mieszkańcom Gminy Złotów spełniającym kryteria dochodowe określone w §4 niniejszej uchwały oraz co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

1. zostały pozbawione lokalu mieszkalnego z powodu klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
2. pozostają, w związku z warunkami mieszkaniowymi, w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej, w szczególności ze względu na:
3. niepełnosprawności wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania,
4. istniejącą udokumentowaną przemocą domową;
5. zamieszkują w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego lub objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego,

**§ 9.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje mieszkańcom Gminy Złotów spełniającym kryteria dochodowe określone w §5, które:

1. są uprawnione do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądu,
2. znajdują się w sytuacjach, o których mowa w § 8 pkt 1-3.

### 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.** Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanego lokalu na inny lokal, za pisemną zgodą Wójta Gminy Złotów.

**§ 11.** Zamiany lokali można dokonywać jedynie za obopólną zgodą najemców zamienianych lokali.

**§ 12.** W pierwszej kolejności o zamianę lokalu na inny mogą się ubiegać osoby:

1. zamieszkujące w lokalu, w którym powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę jest mniejsza niż 5m2 w gospodarstwie wieloosobowym i 10m2 w gospodarstwie jednoosobowym,
2. wnioskujące o zamianę lokalu na lokal mniejszy od dotychczas zajmowanego,
3. których stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności uniemożliwia lub znacznie utrudnia korzystanie z dotychczasowego lokalu.

**§ 13.** Warunkiem wyrażenia zgody na dokonanie zamiany brak zadłużenia z tytułu opłat czynszowych oraz innych opłat związanych z eksploatacją lokalu.

**Rozdział 6**

**Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony**

**§ 14.** Osoby ubiegające się o najem lokalu składają w Urzędzie Gminy Złotów wniosek, którego wzór stanowi Załącznik nr 1 do uchwały, deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, którego wzór stanowi Załącznik nr 2 do uchwały, oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu, którego wzór stanowi Załącznik nr 3 oraz oświadczenia o stanie majątkowym, którego wzór stanowi Załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 15.** Wnioski spełniające warunki formalne podlegają zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową. Komisja działa na podstawie regulaminu zatwierdzonego przez Wójta Gminy Złotów.

**§ 16.** Komisja opiniuje wnioski o najem lokali w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały pozytywnie lub negatywnie.

**§ 17.** Każdego roku, na dzień 30 października, sporządza się projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i najmu lokalu mieszkalnego*.* Listy podane są do publicznej wiadomości w celu poddania ich społecznej kontroli.

**§ 18.** Odwołania od projektów list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy rozpatrywane są przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, która wydaje w tych sprawach opinię.

**§ 19.** Ostateczne listy, na rok następny, osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i najmu lokalu mieszkalnego sporządzone są w układzie alfabetycznym i zatwierdzane przez Wójta Gminy Złotów do dnia 31 grudnia.

**§ 20.** Decyzję o zawarciu umowy najmu podejmuje Wójt po zasięgnięciu opinii Komisji.

**§ 21.** Osobyzakwalifikowane do zawarcia umowy najmu zobowiązane są na wezwanie Gminy Złotów do aktualizacji informacji zawartych we wniosku w zakresie:

1) wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego na podstawie deklaracji o wysokości dochodów oraz oświadczenia o stanie majątkowym,

2) zmiany sytuacji rodzinnej,

3) zmiany sytuacji mieszkaniowej lub miejsca zamieszkania,

4) oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu.

**§ 22.** Obowiązek, o którym mowa w § 20 ciąży również na najemcach socjalnych lokali.

**§ 23.** Wnioski osób, które odmówiły przyjęcia lokalu z umowa najmu socjalnego lokalu lub lokalu mieszkalnego uważa się za zrealizowane.

**§ 24.** Skreślenie z listy osób oczekujących na najem socjalnego lokalu lub lokalu mieszkalnego następuje w przypadku ustalenia, że:

1. dane zawarte we wniosku są nieprawdziwe,
2. wnioskodawca lub jego współmałżonek (osoba faktycznie pozostająca w stałym związku z wnioskodawcą) posiada samodzielny tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części,
3. wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie Gminy Złotów,
4. wnioskodawca nie składa dokumentów i oświadczeń zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą lub dopuścił się innych uchybień godzących w treść przyjętych niniejszą uchwałą zasad.

**§ 25.** Po przyjęciu przez wnioskodawcę zaproponowanego lokalu, Wójt wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu.

##### 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

**§ 26.** Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego tj. małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go Gminie w terminie 3 miesięcy licząc od dnia opuszczenia lokalu lub dnia śmierci najemcy.

**§ 27.** Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się o najem lokalu jeżeli spełnią warunki określone w niniejszej uchwale.

##### Rozdział 8

**Warunki jakie musi spełniać lokal mieszkalny dla osoby niepełnosprawnej z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności**

**§ 28.** Powierzchnia, wyposażenie i stan techniczny lokali wskazanych dla osób niepełnosprawnych powinny uwzględniać ich rzeczywiste potrzeby, wynikające z rodzaju niepełnosprawności, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w osobnym pokoju.

##### Rozdział 9

**Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej**

**§ 29.** W przypadku posiadania wolnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być one być przeznaczane na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2021 r., poz. 2268 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 447), na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

**§ 30.** Przeznaczenie lokali na realizację celów, o których mowa w § 28 następuje w formie zarządzenia Wójta Gminy Złotów.

# **Rozdział 10**

### Przepisy końcowe

**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Złotów.

**§ 31.** W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 32.** Traci moc uchwała Rady Gminy Złotów Nr XXIV/251/12 z dnia 27 września 2012 roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złotów (Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2012 poz. 4510).

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

**UZASADNIENIE**

**do uchwały Nr XLVI.454.2022 Rady Gminy Złotów**

**z dnia 30 czerwca 2022 r.**

**w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złotów**

Podjęcie uchwały Rady Gminy Złotów w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złotów spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

 W związku z powyższym podjęcie w/w uchwały uznaje się za zasadne.