

U C H W A Ł A Nr LVIII/460/22
Rady Miejskiej w Łagowie
z dnia 28 października 2022 r.

w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łagów.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.15 , art.40 ust.1, ustawy z dnia 8-go marca 1990r. o samorządzie gminnym / j. t. Dz. U z 2022r. poz. 559/ w związku z art. 21 ust.1 pkt.2 i ust 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / j. t. Dz. U z 2022r. poz. 172/ **Rada Miejska w Łagowie, uchwała, co następuje:**

§ 1. Uchwała „ Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łagów” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Łagów.

§ 3. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XVII/92/07 Rady Gminy w Łagowie z dnia 27 listopada 2007r. w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łagów.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łagowie
/-/ Marek Bartkiewicz

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Gminy.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Łagów.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Łagów,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) ustawie – należy rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jednolity tekst Dz. U. z 2022 r. poz. 172),
- 4) najniższej emeryturze- należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku na podstawie art. 94 ust.2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,
- 5) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Łagów,
- 6) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie o dodatkach mieszkaniowych,
- 7) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, którego definicja została określona w ustawie o dodatkach mieszkaniowych,
- 8) członku wspólnoty samorządowej gminy- należy przez to rozumieć osobę stale zamieszkujejącą na terenie gminy Łagów,

§ 3. Lokale, które wchodzi w skład mieszkaniowego zasoby Gminy, wynajmuje się członkom wspólnoty samorządowej posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryteria określone w uchwale.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego stosowanie obniżek czynszu.

§ 4. 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 160% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

3. Lokale mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony wyłącznie osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie kwalifikującym się do najmu socjalnego, pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w uchwale.

4. Przekroczenie dochodu określonego w ust. 2 pkt. 1 i 2 nie więcej niż o (30%) nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli najemca znajduje się w trudnej sytuacji życiowej lub jeżeli jego jedynym źródłem utrzymania jest świadczenie emerytalne lub rentowe.

§ 5. 1. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łagów, o których mowa w § 4 ust. 1, za wyjątkiem najemców, którym wypowiedziano umowę najmu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

2. Obniżki czynszu udziela Burmistrz Miasta i Gminy w drodze oświadczenia na pisemny wniosek najemcy. Obniżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po wydaniu oświadczenia.

3. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu, określa się jako średniomiesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, o ile nie będzie przekraczać kwoty:

- 1) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 25% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy w dalszym ciągu utrzymuje się niski dochód gospodarstwa domowego, najemca może wystąpić z wnioskiem o obniżenie czynszu na kolejny okres dwunastomiesięczny.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 6. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnione są osoby spełniające kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale oraz:

- 1) zamieszkujące w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym oraz 10m² w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) które mają udokumentowane zamieszkiwanie na terenie gminy Łagów przez okres co najmniej 5 lat (na dzień złożenia wniosku),
 - 3) które nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych,
 - 4) które nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu.
 - 5). które zamieszkują w lokalu, nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 6) które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego.
2. Spełnienie uprawnień winno zostać potwierdzone odpowiednimi dokumentami.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje mieszkańcom gminy spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) zostały pozbawione lokalu mieszkalnego z powodu klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 3) osiągają dochody niższe, niż określone w § 4 ust.1 w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- 3) opuściły dom dziecka lub innej placówki opiekuńczej na skutek uzyskania pełnoletności i nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego,
- 4) zamieszkują w pomieszczeniach nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom pełnoletnim, które:

- 1) nie posiadają tytułu do innego lokalu mieszkalnego,
- 2) osiągają dochody niższe, niż określone w § 4 ust.2 w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- 3) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
- 4) są bezdomne, a ich ostatni meldunek stały znajdował się na terenie Gminy Łagów i obejmował okres minimum 5 lat.

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.

§ 8. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiana pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek zainteresowanych zamianą stron – najemców i wymaga zgody Burmistrza Miasta i Gminy Łagów oraz zaopiniowania właściwej merytorycznie komisji Mieszkaniowej, powołanej zarządzeniem Burmistrza.

2. Nie udziela się zgody na zamianę, jeśli w jej następstwie na jednego członka gospodarstwa domowego przypadałoby mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi w przypadku gospodarstwa wieloosobowego albo mniej niż 10m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

3. Burmistrz odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy osoba, z którą następuje zamiana:

- 1) nie reguluje w terminie czynszu najmu i innych opłat należnych za używanie lokalu lub
- 2) dewastuje lokal lub
- 3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 9. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy o najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy zobowiązana jest do złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego, który powinien zawierać:

- 1) dane wnioskodawcy, adres zamieszkania,
- 2) wykaz osób do wspólnego zamieszkiwania,
- 3) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania,
- 4) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji,
- 5) oświadczenie o stanie majątkowym,
- 6) dokumenty potwierdzające zamieszkiwanie na terenie gminy Łagów.

2. Ewidencję wniosków o przydział lokalu prowadzi Urząd Miasta i Gminy.

3. Kompletne wnioski podlegają rozpatrzeniu przez Burmistrza Miasta i Gminy po uprzednim zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową powołaną zarządzeniem Burmistrza oraz Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Łagowie.

4. Umowę najmu lokalu zawiera Burmistrz Miasta i Gminy Łagów.

5. Zawarcie umowy najmu lokalu nie wymaga wpłacenia kaucji.

6. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i opiniowania wniosków o najem lokali sprawuje właściwa komisja Rady Miejskiej w Łagowie.

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.

§ 10. 1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę, Gmina może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu i spełniają niżej wymienione wymagania:

- 1) żadna z osób ubiegających się o zawarcie umowy nie posiada tytułu prawnego do samodzielnego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do takiegoż lokalu oraz żadna z tych osób nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego.
- 2) są pełnoletnie,
- 3) okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą i uczestniczenia w kosztach utrzymania lokalu nie był krótszy niż 5 lat,
- 4) nie posiadają zaległości w opłatach,
- 5) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

2. Osoby z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie niniejszego paragrafu zobowiązane są do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego. W przypadku nieopuszczenia lokalu zostaną podjęte działania zmierzające do przymusowego opróżnienia lokalu i naliczenia roszczeń odszkodowawczych.

Rozdział 8.

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

§ 11. 1. Lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, wynajmowany osobie niepełnosprawnej ruchowo powinien posiadać łazienkę z wc, której wielkość i wyposażenie odpowiada normom określonym w rozporządzeniu.

2 Drzwi w lokalu powinny posiadać szerokość dostosowaną do potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim, jeżeli ten rodzaj niepełnosprawności posiada lokator.

3. Komunikacja w lokalu powinna być pozbawiona wszelkich barier i pozwalać na swobodne poruszanie się niepełnosprawnego lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań pomocy społecznej oraz związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej.

§ 12. Burmistrz Miasta i Gminy na pisemny i uzasadniony wniosek Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej może przeznaczyć z mieszkaniowego zasobu gminy lokale na realizację zadań pomocy społecznej oraz zadań związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łagowie
/-/ Marek Bartkiewicz

U z a s a d n i e
do uchwały Nr LVIII/460/22 Rady Miejskiej w Łagowie
z dnia 28 października 2022 r.

Opracowanie i uchwalenie przez Radę Miejską „Zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy” wynika z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego / jednolity tekst Dz. U z 2022 roku poz. 172/.
Opracowane zasady określają warunki, kryteria i tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i lokali socjalnych.
W związku z powyższym podjęta w powyższej sprawie uchwała jest w pełni zasadna.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łagowie
/-/ Marek Bartkiewicz