

**UCHWAŁA NR XXI/167/21
RADY GMINY DUBENINKI**

z dnia 30 listopada 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dubeninki

Na podstawie 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 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.), Rada Gminy Dubeninki uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dubeninki” stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dubeninki.

§ 3. Traci moc uchwała Nr II/15/2002 Rady Gminy Dubeninki z dnia 20 grudnia 2002 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dubeninki oraz zasad i kryterium wynajmu lokali, których najem jest związany za stosunkiem pracy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Rudziewicz

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. 1. Udokumentowaną wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony ustala się:

- 1) do 160 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) do 110 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

2. Udokumentowaną wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony ustala się:

- 1) do 95 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) do 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

3. Czynsz naliczany według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach może być obniżony:

- 1) o 10 % dla gospodarstw domowych, w których dochód liczony w okresie ostatnich 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza na jedną osobę 70 % kwoty najniższej emerytury;
- 2) o 20 % dla gospodarstw domowych, w których dochód liczony w okresie ostatnich 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza na jedną osobę 50 % kwoty najniższej emerytury;
- 3) o 30 % dla gospodarstw domowych, w których dochód liczony w okresie ostatnich 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza na jedną osobę 30 % kwoty najniższej emerytury.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 2. Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się, gdy spełnia on co najmniej jedno z wymienionych kryteriów:

- 1) zamieszkuje w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkuje w lokalu, w którym brak jest wyposażenia w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną oraz brak możliwości ogrzewania lokali;
- 3) Najemca bądź członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną i zamieszkuje w lokalu, w którym występują bariery architektoniczne uniemożliwiające prawidłowe funkcjonowanie bądź zamieszkuje w lokalu, który ze względu na położenie lub wielkość i wyposażenie nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku lub schorzeń narządów ruchu;
- 4) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych;
- 5) zamieszkuje w lokalu w złym stanie technicznym.

Rozdział 3.

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

§ 3. 1.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobie, która zamieszkuje na terenie gminy Dubeninki i która spełnia co najmniej jedno z wymienionych kryteriów:

- 1) Najemcy, któremu wypowiedziano najem na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 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 ze zm.);
- 2) po upływie terminu najmu lokalu socjalnego utraciła uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w §1 ust. 2 i nie przekraczają dochodu określonego w §1 ust. 1;
- 3) osobom, które zajmują lokal należący do zasobu gminy i spłaciły zadłużenie, które stało się przyczyną wypowiedzenia umowy najmu i nie wykonano jeszcze wyroku o eksmisję, a lokal jest nadal zajmowany przez tę osobę;
- 4) osobom, które wykonały remont kapitalny lub odbudowę zniszczonego lokalu we własnym zakresie i na swój koszt – na warunkach określonych w odrębnej, pisemnej umowie;
- 5) osobom, które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy i która spełnia kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale.

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jedno z wymienionych kryteriów:

- 1) są osobami dotkniętymi przemocą w rodzinie – jeżeli okoliczność ta została stwierdzona prawomocnym wyrokiem sądu lub potwierdzona przez służby bądź instytucje zajmujące się pomocą osobom pokrzywdzonym, jednocześnie zamieszkuje na terenie gminy Dubeninki;
- 2) są osobami przebywającymi lub opuszczającymi placówki opiekuńczo-wychowawcze w związku z uzyskaniem pełnoletności, a które przed przyjęciem do placówki zamieszkiwały na terenie gminy Dubeninki i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania, przy czym wniosek zostanie złożony w terminie nie dłuższym niż 3 m-ce od opuszczenia placówki opiekuńczo-wychowawczej;
- 3) są osobami bezdomnymi w rozumieniu art. 6 ust. 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, są osobami opuszczającymi schroniska dla bezdomnych, domy samotnych matek i inne tego typu placówki, a ostatnim miejscem zamieszkania była Gmina Dubeninki, przy czym wniosek zostanie złożony w terminie nie dłuższym niż 3 m-ce od opuszczenia placówki;
- 4) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru.

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

§ 5.

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą dokonać zamiany lokali po złożeniu do wynajmującego pisemnego wniosku przez najemców zainteresowanych zamianą lokali.

2. Najemcy lokali komunalnych mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu, jeżeli:

- 1) zakwalifikują się do zamiany ze względu na stan zdrowia najemcy lub członka jego gospodarstwa domowego, gdy jest osobą niepełnosprawną lub ciężko i przewlekłe chorą, a warunki mieszkaniowe utrudniają jej funkcjonowanie;
- 2) zamieszkuje dotychczas w lokalu, gdzie powierzchnia pokoi jest mniejsza niż 5 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w gospodarstwie wieloosobowym oraz mniejszą niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 6. 1. Gmina dopuszcza możliwość zamiany lokali pomiędzy:

- 1) najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i właścicielami lokali mieszkalnych;
- 3) najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. W przypadku zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do różnych właścicieli wymagane jest uzyskanie zgody dysponentów tych lokali.

3. Gmina odmówi zgody na zamianę pomiędzy najemcą lokalu stanowiącego własność gminy, a osobą zajmującą lokal w innych zasobach, jeżeli wskutek zamiany powierzchnia pokoi w lokalu gminnym nie zapewni 5m² na członka gospodarstwa domowego.

4. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełnić kryteria dochodowe wskazane w §1 ust. 1 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony.

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

§ 7. 1. Organem kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje zarządzeniem Wójt Gminy Dubeninki, określając jej skład, zakres działania oraz regulamin pracy.

3. Zadaniem Komisji jest opiniowanie wniosków o najem lokali mieszkalnych oraz innych spraw wynikających z niniejszej uchwały, a związanych z najmem lokali.

4. Zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową wykaz osób, które kwalifikują się do zawarcia umowy najmu na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy zatwierdza Wójt Gmin.

§ 8. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, składa wniosek o najem lokalu mieszkalnego, który powinien zawierać:

- 1) udokumentowane źródło utrzymania;
- 2) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania;
- 3) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą;
- 4) oświadczenie o stanie majątkowym;
- 5) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 6) inne dokumenty potwierdzające aktualną trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną;
- 7) uzasadnienie wniosku.

2. 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.

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

§ 9. 1. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z osobami stale zamieszkującymi z najemcą, prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe.

2. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostałymi w lokalu osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu, o ile nie posiadają tytułu prawnego do samodzielnego lokalu mieszkalnego, stale zamieszkiwali wraz z najemcą.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którym najem nie wstąpiły po śmierci najemcy muszą spełnić kryteria określone w § 1.

Rozdział 7.

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

§ 10. 1. Warunki, które powinien spełnić lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwalać na swobodną możliwość wykonywania bieżących czynności życiowych, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności poruszanie się po lokalu, w tym dogodne korzystania z pomieszczeń higieniczno-sanitarnych.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1, winny spełnić wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 8.

Kryteria i sposób oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 11. 1. Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² w pierwszej kolejności oddawane będą w najem rodzinom wielodzietnym, spełniającym warunki określone w niniejszej uchwale.

2. W przypadku braku osób lub potrzeb, o których mowa w niniejszej uchwale lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być przedmiotem:

- 1) podziału na dwa odrębne lokale, jeżeli warunki techniczne pozwalają na dokonanie takich prac;
- 2) zasiedlenia w drodze przetargu;
- 3) sprzedaży w drodze przetargu.

Rozdział 9.

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

§ 12. 1. Gmina może przeznaczać wolne lokale mieszkalne na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej oraz na wykonywanie innych zadań gminy określonych ustawą o wpieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. W celach realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Dubeninkach składa do Wójta umotywowany wniosek, określający cel na jaki przeznaczony zostanie lokal, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania dotyczące dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu, wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do swoich potrzeb.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1 podejmuje Wójt Gminy Dubeninki po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.