

(projekt wraz z uzasadnieniem)

UCHWAŁA NR.....
Rady Gminy Legnickie Pole
z dnia

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Legnickie Pole

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) 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 (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) Rada Gminy Legnickie Pole uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.

Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Legnickie Pole.

§ 2.

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) Komisji - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 3) dochodzie - należy przez to rozumieć wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu; do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego, dodatku energetycznego, zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomodze pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 r., świadczenia pieniężnego i pomocy pieniężnej, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 20 marca 2015 r. o działaczach opozycji antykomunistycznej oraz osobach represjonowanych z powodów politycznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 690), świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci (Dz.U. z 2018 r. poz. 2134 i 2354), dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2018 r. poz. 998, 1076, 1544 i 2245), dopłaty do czynszu, o której mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz.U. poz. 1540), oraz świadczenia pieniężnego przyznawanego na podstawie art. 9 ustawy z dnia 22 listopada 2018 r. o grobach weteranów walk o wolność i niepodległość Polski (Dz.U. poz. 2529);
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku, na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1270).

§ 3.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Legnickie Pole jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być oddawane w najem mieszkańcom gminy Legnickie Pole, którzy spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą.
3. W przypadkach uzasadnionych szczególnym interesem społecznym, lokale mieszkalne mogą być oddawane w najem na czas trwania stosunku pracy innym osobom niż wskazane w ust. 2.

§ 4.

1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż sześć miesięcy z możliwością przedłużenia na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy, w oparciu o istnienie przesłanek z art. 23 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Przedłużenie umowy może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

Rozdział 2.

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

§ 5.

Prawo ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają osoby, których średni dochód brutto z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekroczył, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;

§ 6.

Prawo ubiegania się o przydział lokalu socjalnego mają osoby, których dochód brutto z gospodarstwa domowego, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekroczył, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 85 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7.

Za warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie z osobą niepełnosprawną lub niezdolną do samodzielnej egzystencji;
- 4) bezdomność.

Rozdział 4.

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

§ 8.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal mieszkalny w wyniku zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
 - 2) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzonym prawomocnie przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia;
 - 3) opuścili dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z osiągnięciem pełnoletniości, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym mieszkali przez umieszczeniem w placówce.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokali socjalnych przysługuje osobom, w stosunku do których wydano wyrok eksmisyjny, a przy tym orzeczono o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego gminy.

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.

§ 9.

1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy następuje za zgodą Wójta Gminy Legnickie Pole na wniosek zainteresowanych zamianą stron, będących najemcami przedmiotów zamiany.
2. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach pod warunkiem pisemnej zgody właścicieli zasobów.
3. Zawieranie umów najmu z osobami, które chcą wstąpić w stosunek najmu na skutek zamiany dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych może nastąpić pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni pokoi, wynoszącej co najmniej 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym i 5m² w gospodarstwie wieloosobowym.
4. Skutki prawne i koszty wynikające z zamiany ponoszą zainteresowani najemcy.
5. Zamianie podlegają wyłącznie lokale wolne od zadłużeń.

Rozdział 6.

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

§ 10.

1. Wnioski o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony lub lokali socjalnych mogą składać osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale w Urzędzie Gminy Legnickie Pole.
2. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu zobowiązana jest złożyć wniosek, którego wzór określi Wójt Gminy Legnickie Pole.
3. Do wniosku należy dołączyć:
 - 1) zaświadczenia o uzyskanych dochodach wszystkich wymienionych we wniosku osób;
 - 2) kserokopię wyroku sądu o eksmisji z prawem do przyznania lokalu socjalnego;
 - 3) inne dokumenty potwierdzające aktualną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną.
4. Wniosek wraz z niezbędnymi dokumentami winien zostać złożony w terminie do dnia 31 października roku poprzedzającego rok, na który sporządzana jest lista.

§ 11.

1. Weryfikacja wniosków, o których mowa w § 10, przeprowadzana jest w oparciu o następujące kryteria, które muszą zostać spełnione łącznie:
 - 1) kryterium zamieszkiwania, które uznaje się za spełnione, jeżeli wnioskodawca

- zamieszkuje na terenie gminy;
- 2) kryterium dochodowe, które uważa się za spełnione, o ile zachodzą przesłanki wskazane w § 5 lub w § 6 niniejszej uchwały.
 2. W przypadku niespełnienia któregośkolwiek z kryteriów określonych w ust. 1 następuje negatywna weryfikacja wniosku, skutkująca pozostawieniem go bez dalszego rozpatrzenia.
 3. W razie potrzeby prowadzone jest postępowanie w celu uzupełnienia i zweryfikowania danych określonych wnioskiem
 4. Wnioskodawcy, których wnioski są kompletne i pozytywnie ocenione w zakresie spełnienia kryteriów są dopisywani do listy oczekujących

§ 12.

1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali sprawuje Komisja Mieszkaniowa.
2. Wójt Gminy powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową w składzie co najmniej 3 członków.
3. Szczegółowe zasady działania Komisji określa zarządzenie Wójta Gminy Legnickie Pole.
4. Komisja przekazuje Wójtowi Gminy do akceptacji wykaz osób posiadających pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony.
5. Komisja weryfikuje uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony osób z wykazu poprzez wezwanie tych osób do złożenia deklaracji o wysokości dochodów oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.
6. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych dokonywana jest na podstawie zebranych dokumentów, protokołów z wizji lokalnej oraz danych pozyskanych od innych instytucji w tym między innymi z instytucji pomocy społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych.
7. W zależności od ilości przekazanych do dyspozycji lokali, będą one wskazywane osobom umieszczonym na wykazie, o którym mowa w § 12 ust. 4.
8. Osobie, będącej na wykazie, przysługuje jedna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu. Jeżeli osoba ta po raz drugi odmówi przyjęcia wskazanego lokalu zostaje skreślona z wykazu. Ponowne ujęcie osoby na wykazie następuje na jej wniosek.
9. Osobę samotną, znajdującą się w odosobnieniu, tj. odbywającą karę pozbawienia wolności, przebywającą na dłuższym leczeniu szpitalnym oraz z innych uzasadnionych powodów pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu do czasu ustania odosobnienia.
10. Wszczęcie procedury uzyskania najmu lokalu rozpoczyna złożenie przez ubiegającego się wniosku do Wójta Gminy Legnickie Pole.
11. We wniosku wnioskodawca winien wymienić wszystkie osoby, z którymi zamierza zamieszkać.
12. Wnioski podlegają weryfikacji przez Komisję a następnie Wójt Gminy wskazuje osoby do zawarcia umowy najmu w oparciu o zasady zawarte w uchwale.
13. Umieszczenie danej osoby na wykazie, nie stanowi zobowiązania do zawarcia z nią umowy najmu.
14. Wnioskodawcy, przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu są zobowiązani do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów, wyszczególnionych w złożonym wniosku o wynajęcie lokalu.
15. Z wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i na lokal socjalny wykreśla się osoby, które:
 - 1) nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania,

- 2) nie spełniają kryterium dochodowego,
 - 3) dwukrotnie odmówiły przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu mieszkalnego,
 - 4) złożyły deklaracje oraz oświadczenia zawierające nieprawdziwe dane lub zataiły dane dotyczące własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą.
16. O skreśleniu z wykazu wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.
17. Osoby umieszczone na wykazie powinny każdorazowo informować o zmianie swojego adresu zamieszkania, zmianie struktury rodziny oraz zmianie sytuacji mieszkaniowej.
18. Jeżeli osoby znajdujące się na wykazie nie otrzymały lokalu w danym roku, zachowują pierwszeństwo do zawarcia umowy w roku następnym, pod warunkiem spełnienia wszystkich kryteriów przydziału.

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

§ 13.

1. Z osobami, które pozostawały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wступują w stosunek najmu w trybie art. 691 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r., poz. 459 ze zm.) może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem, że:
 - 1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę, opuszczenia go i wymeldowania najemcy lub śmierci najemcy przez ciągły okres nie krótszy niż 12 miesięcy poprzedzający rozwiązanie z najemcą umowy najmu lokalu,
 - 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości.
 - 3) spełniają kryteria określone w § 11 ust. 1 niniejszej uchwały.
2. W przypadku niewyrażenia zgody na oddanie w najem lokalu, osoby, o których mowa w ust. 1 winny opuścić i opróżnić lokal w terminie trzech miesięcy od daty opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

Rozdział 8.

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności oraz zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

ustawy

§ 14.

Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności powinny być wyposażone w windę bądź odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

§ 15.

1. W zasobie mieszkaniowym Gminy przewiduje się możliwość wyodrębnienia lokalu przeznaczonego do wynajmowania na mieszkanie wspomagane i mieszkanie chronione; udostępnia się je osobom, które złożyły oświadczenie woli o zamiarze najmu tego lokalu na czas określony.
2. Możliwość zamieszkania w mieszkaniu wspomagany lub mieszkaniu chronionym dotyczy osób zagrożonych ubóstwem, marginalizacją i wykluczeniem społecznym, wymagających czasowego lub stałego wsparcia, a nie będących w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych przy pomocy własnych uprawnień, zarobków i możliwości.

§ 16.

Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1111) poprzez wydzielenie lokali z posiadanego zasobu lub poprzez najem lokali od osób trzecich.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 14.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.).
2. Traci moc uchwała nr XXXVII/222/10 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Legnickie Pole.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Legnickie Pole

Dariusz Szczerba

UZASADNIENIE

Powodem podjęcia prac nad zmianą uchwały dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest potrzeba jej uaktualnienia.

Dotychczas obowiązująca uchwała Rady Gminy Legnickie Pole Nr XXXVII/222/10 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Legnickie Pole (Dz.Urz.Woj.Doln. Nr 144, poz. 2252), podjęta była na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.). Dnia 15 sierpnia 2019 r. weszła w życie nowelizacja w/w ustawy i przepis art. 21 ust. 1 pkt 2 ma aktualnie brzmienie: „*Rada Gminy uchwala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.*”

Podstawę do podjęcia przez Radę Gminy Legnickie Pole niniejszej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Legnickie Pole stanowi art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz.1182) w brzmieniu obowiązującym od dnia 15 sierpnia 2019 r.

Obecnie proponowane zmiany w zakresie zasad wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Legnickie Pole w sposób bardziej przejrzysty, obejmują wszystkie zagadnienia związane z najmem lokali. Wprowadzono warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

ADWOKAT

h. Womaga
mgr Marta Klonowska

WÓJT GMINY

Rafał Plezia