

**UCHWAŁA NR III/25/2024
RADY GMINY BLIZANÓW**

z dnia 12 sierpnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r. poz. 609 ze zm.) oraz 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 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Blizanów w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Blizanów.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XV/161/2012 Rady Gminy w Blizanów z dnia 03 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Blizanów.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Blizanów

Jan Wojtyła

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD

MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BLIZANÓW

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Blizanów

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Blizanów jest tworzony i utrzymywany w celu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale - należy rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).
- 3) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji i 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 2023 r. poz. 1251 ze zm.)
- 4) gospodarstwie domowym - należy rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023r. poz. 1325).

Rozdział 2.

Zasady przyznawania oraz 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.

§ 3. 1. Wynajmuje się lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które łącznie spełniają poniższe warunki :

- a) nie posiadają tytułu prawnego a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do lokalu (nieruchomości).
- b) zameldowane są na stałe na terenie Gminy Blizanów co najmniej od 5 lat z zastrzeżeniem ust. 2

2. Wynajęcie lokalu, na czas nieoznaczony na rzecz osób, które nie posiadają zameldowania na terenie Gminy Blizanów może nastąpić wyłącznie

- a) w ramach zamiany,
- b) w ramach obowiązków nałożonych na Gminę Blizanów odrębnymi przepisami prawa,
- c) w ramach charakteru wykonywanej przez wnioskodawcę pracy – na czas zatrudnienia w Gminie Blizanów

3. Wysokość średniego miesięcznego dochodu osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony nie może przekraczać w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu:

- 1) przeznaczonego na najem lub podnajem na czas nieoznaczony:
 - a) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

- 2) na najem socjalny lokalu:
- 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
4. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu:
- 1) spełniającego kryteria dochodowe:
- 75% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym
 - 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
- 2) zajmują lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu,
- 3) zawarły umowę najmu na czas nieokreślony,
- 4) nie pobiera dodatku mieszkaniowego.
- 5) nie posiadają zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu lub za zgodą wynajmującego podpisały porozumienie w sprawie spłaty, zaległości w ratach,
- 6) zajmują lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.
5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
- położenie budynku nie wpływa na stawkę bazową czynszu – 0%
 - położenie lokalu w budynku na poddaszu – 10%
 - wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - lokal bez centralnego ogrzewania - 5%
 - lokal bez instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej – 10%
 - lokal wyposażony wyłącznie w instalację elektryczną – 10%
 - ogólny stan techniczny budynku (przeznaczony do rozbiórki) – 10%.
6. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres 12 miesięcy. Po upływie okresu 12 miesięcy, ust 2-3 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. O poprawę warunków mieszkaniowych mogą ubiegać się rodziny (osoby) spełniające przynajmniej jeden z niżej wymienionych warunków:

- zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 15 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 25 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- niepełnosprawność;
- zamieszkiwanie wraz z osobą niepełnosprawną.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:

- utraciły lokal mieszkalny na skutek działania klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych;
- zajmujących lokale mieszkalne:

- a) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- b) w budynkach, w których stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub mienia, - jeśli powyższe okoliczności zostały stwierdzone przez właściwy organ nadzoru budowlanego,
- 3) zamieszkujące w lokalach stanowiących własność Gminy, w których zachodzi konieczność wykonania czynności budowlanych wymagających opróżnienia lokalu.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) osobie, która nabyła prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego;
- 2) wychowankom domów dziecka, posiadającym ostatnie miejsce zameldowania na terenie Gminy Blizanów;
- 3) osobom które zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 4) zamieszkują w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi.

Rozdział 5.

Najem socjalny lokalu

§ 6. Do najmu socjalnego lokalu może być zakwalifikowana osoba, która w szczególności:

- 1) utraciła mieszkanie w wyniku katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego,
- 2) nabyła prawo do takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego,
- 3) opuściła dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności,
- 4) przebywa czasowo w schroniskach pomocy dla ofiar przemocy,

§ 7. 1. Tryb wyboru najemców najmu socjalnego lokali następuje w oparciu o następujące kryteria:

- 1) osoby wymienione w paragrafie 6 pkt 1, 2, 3, 4 - 10 pkt,
- 2) za każdy rok oczekiwania licząc od daty złożenia wniosku - 1 pkt,
- 3) całkowicie niezdolne do pracy i samo egzystencji - 7 pkt,
- 4) całkowicie niezdolne do pracy - 3 pkt,
- 5) częściowo niezdolne do pracy - 1 pkt

2. Najem socjalnego lokalu przysługiwać będzie osobom według kolejności wynikającej z sumy punktów.

Rozdział 6.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 8. 1. Zamiany lokali mieszkalnych można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy za pisemną zgodą Wójta Gminy Blizanów.

2. Zamiany można dokonać pod warunkiem, że obie strony nie posiadają zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne.

3. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali komunalnych a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach może być dokonana po przedłożeniu zgody właściciela lub zarządcy tego zasobu.

4. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

5. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy.

Rozdział 7.

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

§ 9. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny (najem lokali) sprawuje Gminna Komisja Mieszkaniowa.

2. Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Blizanów.

3. Komisja składa się minimum z trzech osób, powołanych spośród pracowników Urzędu Gminy w Blizanowie, Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Blizanowie oraz Dyrektora Zakładu Usług Komunalnych w Blizanowie.

§ 10. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składają w tym celu w Urzędzie Gminy Blizanów wniosek o przydział lokalu.

2. Wnioski o najem lokalu składa się do Wójta Gminy Blizanów, wraz z:

- 1) deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- 2) kserokopią wyroku sądu o eksmisję z prawem do przyznania lokalu socjalnego,
- 3) innymi dokumentami potwierdzającymi aktualną trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną, zdrowotną i materialną,
- 4) oświadczenie o stanie majątkowym wnioskodawcy oraz innych członków gospodarstwa domowego.

3. Wnioski rozpatrywane są wtedy, gdy w zasobie mieszkaniowym Gminy Blizanów pojawi się wolne mieszkanie.

4. Wnioski są opiniowane przez Gminną Komisję Mieszkaniową, która:

- 1) dokonuje oceny warunków socjalno-mieszkaniowych na podstawie dokumentów złożonych przez Wnioskodawcę oraz dokonuje wizji w dotychczas zajmowanych mieszkaniach, o ile jest to możliwe;
- 2) przekazuje Wójtowi Gminy Blizanów do akceptacji projekt listy osób uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) proponuje kolejność realizacji wyroków eksmisyjnych;
- 4) proponuje skreślenia z listy osób ubiegających się o lokal mieszkalny.

5. Projekt listy przydziału lokali mieszkalnych sporządza i podpisuje Gminna Komisja Mieszkaniowa.

6. Ostatecznej akceptacji projektu listy przydziału mieszkań dokonuje Wójt Gminy Blizanów.

7. Umieszczenie osób i rodzin na liście przydziału mieszkań nie stanowi roszczenia wobec gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób uprawnionych do otrzymania lokalu w danym roku, gdyż jest to uzależnione od ilości posiadanych wolnych lokali w danym roku kalendarzowym.

8. Wnioskodawcy, przed zawarciem umowy najmu lokalu są zobowiązani do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów, wyszczególnionych w złożonym wniosku o wynajęcie lokalu.

9. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych przy opracowywaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku i skreśleniem go z wykazu.

10. O skreśleniu z listy wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

11. Jeżeli osoby znajdujące się na liście nie otrzymały lokalu w danym roku, zachowują pierwszeństwo do zawarcia umowy w roku następnym, pod warunkiem spełnienia wszystkich kryteriów przydziału.

§ 11. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu obowiązana jest do niezwłocznego informowania Urzędu o każdej zmianie swojej sytuacji dochodowej, osobistej, rodzinnej lub mieszkaniowej. Niewykonanie powyższego obowiązku bądź odmowa udzielenia informacji w tym zakresie, na żądanie Urzędu, może spowodować odmowę zawarcia umowy najmu lokali.

2. Wójt Gminy Blizanów odmówi wydania skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli po złożeniu wniosku o najem lokalu nastąpiła zmiana sytuacji dochodowej, osobistej, rodzinnej lub mieszkaniowej wnioskodawcy powodująca, iż przestał on spełniać warunki uprawniające do oddania w najem lokalu na podstawie niniejszej uchwały.

Rozdział 8.

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. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, jeżeli spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego i zamieszkiwały stale z najemcą albo są ujęte w umowie najmu jako osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, jeżeli z najemcą została rozwiązana umowa najmu;
- 2) spełniają kryterium dochodowe określone w niniejszej uchwale;
- 3) czynsz i inne świadczenia związane z utrzymaniem lokalu wnoszone były i są regularnie;
- 4) w przypadku najmu socjalnego lokalu osoby pozostające w lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych na terenie Gminy bądź pobliskiej miejscowości;

2. Osoby, które nie spełniają określonych warunków zawartych w niniejszej uchwale winny opróżnić zajmowany lokal w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.

Rozdział 9.

Warunki jakie musi spełnić lokal wskazanych dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 13. 1. Osobom niepełnosprawnym przydzielane są lokale mieszkalne po rozpoznaniu ograniczeń związanych z daną niepełnosprawnością, potwierdzonych stosownym orzeczeniem/ decyzją.

2. Osobom niepełnosprawnym ruchowo, tj. posiadającym ograniczenie uniemożliwiające lub utrudniające im prawidłowe poruszanie się (jak np. osoby poruszające się na wózkach, o kulach lub balkonach, osoby sparaliżowane lub z niedowładem kończyn) oferowane będą lokale znajdujące się na parterze lub w budynku posiadającym windę, a wejście do budynku i lokalu nie może być ograniczone barierami architektonicznymi ani komunikacyjnymi. Korytarz jak i pomieszczenia w oferowanym lokalu powinny mieć wymiary umożliwiające swobodne poruszanie się takiej osoby.

3. Osobom niepełnosprawnym będącymi osobami niewidomymi lub słabowidzącymi oferowane będą lokale znajdujących się w budynkach posiadających udźwiękowioną klawiaturę domofonu i windy, a także w przypadku takiej konieczności na klatce wypukłe wskazówki.

4. Osobom niepełnosprawnym będącymi osobami głuchymi lub niedosłyszającymi oferowane będą lokale w których sygnały dźwiękowe (jak dzwonki domowe, telefoniczne, alarmowe) uzupełnione będą o sygnały świetlne czy wibracje oraz dodatkowe systemy w przypadku takiej konieczności.

5. Osobom niepełnosprawnym ze względu na ograniczoną percepcję, tj. posiadające zaburzenie w funkcjonowaniu jednego lub wielu receptorów zmysłu, utrudniające postrzeganie otoczenia i samodzielne poruszanie się proponowane będą lokale z uwzględnieniem ich potrzeb oraz osób sprawujących nad nimi stałą opiekę.

6. Lokal dla osoby niepełnosprawnej powinien mieć powierzchnię pokoju nie mniejszą niż 15 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, a w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, co najmniej jeden pokój powinien mieć powierzchnię nie mniejszą niż 15 m².

7. Lokale mieszkalne oferowane osobom sprawującym opiekę nad osobą niepełnosprawną o której mowa w ust. 2- 5 wyposażone będą w stosowne rozwiązania odpowiednie dla danej niepełnosprawności.

8. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia czy zabytkowy charakter.

9. W przypadku gdy Gmina nie posiada lokalu spełniającego wymagania o których mowa w ust. 2-6, może zostać zaproponowany inny lokal.

Rozdział 10.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 14. 1. 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 2023 r. poz. 901 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2024 r. poz. 177 ze zm.)

2. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1, podejmuje Wójt Gminy Blizanów, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 11.

Postanowienie końcowe

§ 15. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR III/25/2024
RADY GMINY BLIZANÓW
z dnia 12 sierpnia 2024 r.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Ustawą z dnia 22.03.2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 756 ze zm.) dokonano zmian w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zmiany do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. zobligowały gminy do uregulowania w uchwale rady gminy takich kwestii jak warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych czy zasad przyznawania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie a dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. Ponadto zmieniono lub dodano szereg przepisów które wymuszają na gminach dostosowanie prawa miejscowego do ustawy. W związku z powyższym opracowano projekt uchwały, którym dostosowano dotychczas obowiązujące przepisy miejscowe do treści przepisów znowelizowanej ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jednocześnie wprowadzono w uchwale szereg zapisów mających za zadanie poprawienie dotychczas obowiązujących uregulowań. Ponieważ zakres zmian jest znaczny, zasadnym jest uchylene obowiązującej uchwały i podjęcie nowej uchwały o treści przedłożonej Radzie Gminy Blizanów.

Przewodniczący Rady Gminy Blizanów

Jan Wojtyła