

**UCHWAŁA NR XXVII/163/2021
RADY GMINY SKOMLIN**

z dnia 29 czerwca 2021 r.

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

Na podstawie 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 2020 r. poz. 713, 1378; z 2021 r. poz. 1038) 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, z 2021 r. poz. 11) Rada Gminy Skomlin uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skomlin, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skomlin.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXIII/136/2008 Rady Gminy Skomlin z dnia 26 listopada 2008 r. w sprawie zasad wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. U. z 2008 r. Nr 387, poz. 4026).

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jarosław Zoltaszek



Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skomlin

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Skomlin oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy Skomlin.

§ 2. Mieszkaniowy zasób gminy Skomlin obejmuje lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Skomlin, stanowiące własność gminy.

§ 3. Ilekroć w uchwale 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 Skomlin;
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Skomlin;
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3, 3a, 4, 5 i 6 w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.);
- 5) przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce narodowej - należy przez to rozumieć przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej ogłaszane przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 291 z późn. zm.);
- 6) Komisji Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć komisję powołaną odrębnym zarządzeniem Wójta Gminy Skomlin.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć:

- 1) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie spełniających warunków technicznych dla pomieszczeń, przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego wynosi mniej niż:
 - a) 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym,
 - b) 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych.

Rozdział 3.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu lub podnajem na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 5. O zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 55% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 45% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. O zawarciu umowy najmu socjalnego lokalu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 40% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 30% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 7. 1. Wysokość średniego, miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego, z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, ustala się w wysokości nie przekraczającej:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej – skutkuje obniżką czynszu o 10%;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 15% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej – skutkuje obniżką czynszu o 10%.

2. Obniżki o której mowa w ust. 1 dokonuje się na pisemny wniosek złożony przez najemcę lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalu, który z uwagi na zły stan techniczny został przeznaczony do rozbiórki, przebudowy lub kapitalnego remontu;
- 2) utraciły dotychczas zajmowany lokal w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego;
- 3) zamieszkują z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad wnioskodawcą lub jego rodziną, bądź zmuszone są do opuszczenia mieszkania, z uwagi na niemożność dalszego zamieszkiwania wspólnie z osobą skazaną za znęcanie się;
- 4) opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, są sierotami zupełnymi, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie gminy Skomlin, z wnioskiem o wynajęcie lokalu wystąpią w ciągu 1 roku od uzyskania pełnoletności a w ww. placówkach przebywały co najmniej rok.

2. Osoby o których mowa w ust.1 muszą spełniać kryteria dochodowe określone odpowiednio w §5 i §6.

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. Najemcy lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Skomlin mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali w ramach mieszkaniowego zasobu gminy lub z najemcami, zajmującymi lokale w innych zasobach, pod warunkiem posiadania przez strony tytułu prawnego do zajmowanych lokali.

2. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami wymaga zgody właścicieli lokali podlegających zamianie oraz pozytywnego zaopiniowania przez Komisję Mieszkaniową.

3. Zamiana nie może zostać dokonana, jeżeli którakolwiek ze stron, ubiegających się o zamianę zalega z opłatami należnymi z tytułu użytkowania lokalu.

4. Zgoda na zamianę może zostać wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

5. Osoba mająca zamieszkać w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy Skomlin musi spełniać kryteria dochodowe określone niniejszą uchwałą.

6. Koszty związane z zamianą lub remontem lokali, stanowiących przedmiot zamiany obciążają przyszłych najemców.

§ 10. Gmina może zaproponować najemcy lokalu mieszkalnego, znajdującego się w zasobie zamianę zajmowanego lokalu na inny, jeżeli:

- 1) jest ona konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych, polegających w szczególności na zbyciu, remoncie, rozbiórce;
- 2) najemca zalega z należnymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu, a zamiana pozwoli uniknąć powiększania zaległości z tych tytułów.

Rozdział 6.

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

§ 11. 1. Osoby ubiegające się o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali składają wnioski w Urzędzie Gminy Skomlin.

2. Wnioski podlegają rejestracji w kolejności ich wpływu.

3. Decyzję o przydziale lokalu mieszkalnego podejmuje Wójt Gminy Skomlin po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, która sprawuje kontrolę społeczną w sprawach dotyczących wynajmu lokali.

4. Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Skomlin, w skład której wchodzi:

- 1) dwóch radnych Rady Gminy Skomlin;
- 2) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Skomlinie;
- 3) przedstawiciel Urzędu Gminy Skomlin prowadzący sprawy mieszkaniowe gminy;
- 4) przedstawiciel organizacji pozarządowych.

5. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy opiniowanie wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz zamiany lokali.

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

§ 12. 1. Umowa najmu lokalu może zostać zawarta z pełnoletnimi osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego.

2. Osoby, które nie spełniają zasad określonych w ust.1 wzywane są do opróżnienia i opuszczenia lokalu w wyznaczonym terminie, pod rygorem wniesienia do sądu powództwa o eksmisję wszystkich osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego.

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien w miarę możliwości technicznych pozwalać na swobodne wykonywanie czynności, które są niezbędne w trakcie korzystania z lokalu przez osobę niepełnosprawną, w szczególności poprzez możliwość:

- 1) poszerzenia otworów drzwiowych;
- 2) wyrównania poziomu podłóg;
- 3) wyposażenia lokalu w brodzik.

2. Wielkość, struktura, wyposażenie w instalacje techniczne oraz położenie lokalu w budynku powinny uwzględniać w szczególności potrzeby osoby:

- 1) poruszającej się na wózku inwalidzkim;
- 2) poruszającej się przy użyciu sprzętu pomocniczego, takiego jak kule ortopedyczne, balkoniki;
- 3) której niepełnosprawność wymaga zamieszkania w oddzielnym pokoju.

3. Osoba niepełnosprawna może wyrazić zgodę na przyjęcie lokalu, który nie spełnia warunków określonych w niniejszym Rozdziale.

Rozdział 9.

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

§ 14. 1. Kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Skomlinie może zwrócić się do Wójta Gminy Skomlin o przeznaczenie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skomlin na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 821 z późn. zm.).

2. Wójt, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, podejmuje decyzję o przeznaczeniu lokalu na cele, o których mowa w ust. 1.