

UCHWAŁA NR/...../.....

RADY GMINY PERZÓW

z dnia 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Perzów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. z 2020, poz. 713 ze 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 2020 r. poz. 611 ze zm.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Perzów.

§ 2. Lokale, wchodzące w skład zasobu, przeznaczone są na zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych osób i ich rodzin zamieszkujących na terenie Gminy Perzów.

§ 3. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wskazywane są przede wszystkim lokale o obniżonej wartości użytkowej, a w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym (bez łazienki i toalety w mieszkaniu, z dostępem do wody i ubikacji na tej samej posesji).

§ 4. Ilekroć w uchwale mowa o :

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Perzów;
- 3) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych według stanu na dzień rozpatrywania wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu;
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133; ze zm.) ,
- 5) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Perzów,
- 6) zamieszkiwaniu w warunkach przegęszczenia – należy przez to rozumieć taką sytuację mieszkaniową, w której na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej;

Rozdział 2.

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.

§ 5. O najem lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład zasobu, mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód przypadający na każdą osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania nie przekracza:

- 1) 120 % najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 85% najniższej emerytury - w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. 1. O najem socjalny lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład zasobu, mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód przypadający na każdą osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania. nie przekracza:

- 1) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 7. Postanowienia § 5 i § 6 nie ograniczają zawierania umów najmu z osobami, których uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu wynika z innych przepisów lub prawomocnych wyroków sądowych.

§ 8. 1. Dopuszcza się zastosowanie obniżki czynszu w wysokości do 25 % czynszu należnego za najmowany lokal z uwagi na wysokość dochodu najemcy. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o udzielenie obniżki, nie przekraczającego 40 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Obniżki czynszu dokonuje się na wniosek najemcy, na czas oznaczony, nie dłuższy niż 12 miesięcy.

3. Do wniosku o zastosowanie obniżki czynszu należy dołączyć oświadczenie o wysokości dochodów gospodarstwa domowego w okresie, o którym mowa w ust. 1, a także dowody na potwierdzenie wysokości osiągniętych dochodów.

4. O wysokości obniżki i okresie jej stosowania decyduje Wójt Gminy Perzów.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 9. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w warunkach przegęszczenia;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (według decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego);
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

2. Poprawa warunków zamieszkiwania polega w szczególności na dostarczeniu lokalu o większej powierzchni, lokalu o wyższym standardzie lub lokalu dostosowanego do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy.

3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku, gdy najemca lokalu zalega wynajmującemu z zapłatą jakichkolwiek należności związanych z wynajmowanym lokalem. W przypadku, gdy zadłużenie czynszowe powstanie po złożeniu wniosku o poprawę warunków mieszkaniowych, rozpatrzenie wniosku podlega zawieszeniu do czasu uregulowania zaległości.

Rozdział 4.

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

§ 10. 1. Umowa najmu lokalu jest zawierana w pierwszej kolejności z :

- 1) osobami pozbawionymi mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) osobami, którym należy dostarczyć lokal zamienny w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku (lokalu), w którym zamieszkują;
- 3) osobami ubiegającymi się o zamianę lokalu ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych;
- 4) osobami ubiegającymi się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego, na lokal o mniejszej powierzchni, o niższym standardzie lub na wyższej kondygnacji;
- 5) osobami ujętymi na liście przydziału lokali mieszkalnych, ustalonej na lata minione i na bieżący rok;
- 6) opuszczającym dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z uzyskaniem pełnoletniości i są zupełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią w ciągu 1 roku od uzyskania pełnoletniości.

2. Umowa najmu socjalnego lokalu jest zawierana w pierwszej kolejności z :

- 1) osobami pozbawionymi mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) osobami, będącymi stroną umowy najmu socjalnego, która wygasła, pod warunkiem, że osoby te nadal spełniają kryteria określone w uchwale;
- 3) osobami, oczekującymi na najem socjalny lokalu, z uwagi na sytuację materialną i warunki zamieszkiwania, ujętymi na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
- 4) osobami bezdomnymi w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej, w przypadku legitymowania się ostatnim miejscem zameldowania na terenie Gminy Perzów.

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.

§ 11. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.

2. Zamiana może być dokonana po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wójta Gminy Perzów.

3. Lokale podlegające zamianie muszą być w stanie gotowym do zasiedlenia, wykonanym na koszt dotychczasowego najemcy.

4. Wójt Gminy Perzów odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:

- 1) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu;
- 2) którakolwiek z osób (najemców) ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą jakichkolwiek należności wobec Gminy z tytułu najmu lokalu;
- 3) w wyniku zamiany, w którymkolwiek z lokali, doszłoby do sytuacji zamieszkiwania w warunkach przegęszczenia;
- 4) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę nie spełnia kryteriów dochodowych określonych w § 5 lub § 6 uchwały.

5. W przypadku wystąpienia przesłanki § 11 ust. 4 pkt 2 Wójt Gminy Perzów może wyrazić zgodę na zamianę lokali pod warunkiem spłaty długu przez drugiego najemcę.

§ 12. 1. Zamiany lokali pomiędzy zasobem mieszkaniowym Gminy Perzów, a innym zasobem może nastąpić po spełnieniu następujących warunków :

1) zamiana między najemcami lokalu następuje na wyłączny wniosek zainteresowanych, gdy przemawiają za tym względy społeczne i ekonomiczne,

2) zamiany można dokonać po uprzednim uzyskaniu pisemnych zgód właścicieli budynków,

3) osoba przystępująca do zamiany lokalu z innego zasobu na mieszkaniowy zasób Gminy Perzów musi spełniać kryteria dochodowe wynikające z § 5 lub § 6.

2. Lokale podlegające zamianie muszą być w stanie gotowym do zasiedlenia, wykonanym na koszt dotychczasowego najemcy.

3. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w ust. 1 jest brak zaległości wobec wynajmującego za używanie lokalu stanowiącego przedmiot zamiany, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, kiedy zostało zawarte i jest realizowane porozumienie w sprawie spłaty należności.

§ 13. W związku z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym Gminy upoważnia się Wójta Gminy Perzów do dokonywania zamiany lokali, w szczególności w sytuacjach gdy najemca nie jest w stanie ponieść kosztów utrzymania lokalu. Zamiana taka wymaga opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 14. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

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.

§ 15. 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego, zwanego dalej „wnioskodawcą” złożony w Urzędzie Gminy w Perzowie.

2. Do wniosku wnioskodawca dołącza dokumenty zawierające informacje o sytuacji mieszkaniowej i dochodowej wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, w szczególności:

1) dowody potwierdzające przebywanie na terenie Gminy Perzów;

2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, wraz z dokumentami poświadczającymi deklarowany dochód.

3. Wnioski podlegają sprawdzeniu pod względem kompletności.

4. W przypadku braków formalnych wniosku, pisemnie wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania, z pouczeniem, że nieusunięcie braków wniosków w terminie oznaczonym w wezwaniu, spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia. Jeżeli we wniosku nie wskazano adresu wnioskodawcy i nie ma możliwości ustalenia tego adresu na podstawie posiadanych danych, wniosek pozostaje bez rozpatrzenia.

5. Wnioskodawca zobowiązany jest do informowania o zaistniałych zmianach, mających wpływ na sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną oraz na realizację wniosku, w szczególności o każdej zmianie adresu zamieszkania.

6. Wnioski o najem rozpatruje się w oparciu o kryteria przyjęte w uchwale w celu ustalenia uprawnień wnioskodawców do zawarcia umowy najmu.

7. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 16. 1. Wójt Gminy Perzów powołuje Komisję Mieszkaniową, zwaną dalej „Komisją”, jako czynnik kontroli społecznej oraz opiniujący wnioski osób ubiegających się o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Perzów. W skład Komisji mogą wchodzić w szczególności pracownicy Ośrodka Pomocy Społecznej i Urzędu Gminy.

2. Komisja obraduje na posiedzeniach zwoływanych przez Wójta Gminy Perzów lub na wniosek dwóch członków Komisji.

3. Komisja raz w roku opiniuje wnioski oraz tworzy wstępne projekty list osób zakwalifikowanych do:

1) oddania w najem lokali na czas nieoznaczony, gdzie ujmuje się wnioskodawców którzy spełnili kryteria określone w oraz § 9 ust. 1 oraz przesłankę dochodową zawartą w § 5;

2) oddania w najem socjalny lokali, gdzie ujmuje się wnioskodawców którzy spełnili kryteria określone w oraz § 9 ust. 1 oraz przesłankę dochodową zawartą w § 6.

4. Kryteria wymienione w ust. 3 pkt 1 i 2 powinny być spełnione łącznie.

5. Komisja przeprowadza oględziny warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o najem lokalu, w składzie, co najmniej 2 osobowym, sporządzając protokół z dokonanych oględzin.

6. Po uzyskaniu opinii i projektów wstępnych list osób zakwalifikowanych Wójt tworzy projekty list osób zakwalifikowanych do oddania w najem lokali, z podaniem imion, nazwisk i adresów zamieszkania tych osób.

7. Listy podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Perzowie.

8. Osoba, której wniosek został rozpatrzony negatywnie, może składać odwołanie do Wójta Gminy Perzów w terminie 14 dni od dnia podania rozstrzygnięcia wniosku do publicznej wiadomości.

9. Odwołania, o których mowa w ust. 8 opiniowane są przez Komisję. Po ich rozpatrzeniu Wójt Gminy Perzów zatwierdzi listy osób zakwalifikowanych do oddania w najem lokali na czas nieoznaczony oraz w najem socjalny.

10. Listy osób zakwalifikowanych do oddania w najem lokali na czas nieoznaczony oraz w najem socjalny podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich w siedzibie Urzędu Gminy Perzów na okres 14 dni.

11. Wójt Gminy Perzów może w danym roku odstąpić od opracowania nowych list, określonych w ust.3, w sytuacji gdy Gmina Perzów nie posiada wolnego lokalu przeznaczonego do zasiedlenia lub nie wpłynął żaden nowy wniosek. W tym przypadku nie stosuje się §16 ust. 3.

12. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy Perzów jest umieszczenie osoby ubiegającej się o najem na jednej z list osób zakwalifikowanych do oddania w najem oraz posiadanie w zasobach wolnego lokalu przeznaczonego do zasiedlenia.

13. Umieszczenie danej osoby na ostatecznej liście, o której mowa w ust. 9. nie stanowi zobowiązania Gminy Perzów do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

14. Na każdym etapie załatwiania sprawy najmu lokalu Wójt Gminy Perzów może skreślić osobę z listy, o której mowa ust. 9, jeżeli:

1) dane zawarte we wniosku o najem lokalu, okażą się nieprawdziwe,

2) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy,

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

§ 17. 1. Propozycję najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu, składa Wójt Gminy Perzów osobom wpisanym na listy, o których mowa w § 16 ust. 9.

2. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na liście, lokal mieszkalny będzie przyznany obojgu małżonkom, chyba że jeden z byłych małżonków złoży, w obecności właściwego pracownika Urzędu Gminy w Perzowie, oświadczenie, iż rezygnuje z prawa do lokalu.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 18. Wójt Gminy Perzów zawiera umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli osoby te stale zamieszkiwały w lokalu ze zmarłym najemcą i spełniają kryteria do otrzymania lokalu z zasobu, określone niniejszą uchwałą.

§ 19. 1. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, Wójt Gminy Perzów wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.

2. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust. 1, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

§ 20. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji gminy Perzów.

2. Wójt Gminy Perzów wzywa osoby, o których mowa w ust. 1, do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza miesięczny termin na przekazanie lokalu.

3. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1 obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

4. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust. 2, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

Rozdział 8.

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

§ 21. Lokale wskazywane do zamieszkania przez osoby z niepełnosprawnością uwzględniać będą rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, wskazane oraz potwierdzone przedłożonym dokumentem urzędowym wydanym przez uprawniony do tego organ.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania 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.

§ 22. 1. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Perzów na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej rozpatrywane będzie przez Wójta Gminy Perzów na wniosek Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Perzowie lub Dyrektora Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Kępnie.

2. Przekazywanie lokali na cele wskazane w ust. 1 następuje na czas oznaczony.

3. Jednostki ubiegające się o lokale na zasadach określonych w tym rozdziale są zobowiązane do bieżącego uiszczania czynszu oraz innych opłat związanych z lokalami.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmienne od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 23. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, znajdują się na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, a gospodarstwo domowe liczy co najmniej 7 członków.

2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1 wynajem lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² następuje w formie przetargu publicznego organizowanego przez Wójta Gminy Perzów.

Rozdział 11.

Przywrócenie tytułu prawnego do wynajmowanego lokalu

§ 24. 1. Wójt może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu na wniosek osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu wskutek wypowiedzenia jej umowy najmu, wyłącznie z powodu zaległości w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w odniesieniu do osób, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu i wobec których zapadło prawomocne orzeczenie sądowe nakazujące opuszczenie i opróżnienie lokalu.

3. Osoby, o których mowa w ust. 1, muszą spełniać kryterium dochodowe wynikające z § 5 lub § 6 uchwały.

4. Tytuł prawny przywraca się na rzecz osoby lub osób, będących stroną umowy przed jej rozwiązaniem.

5. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków, tytuł prawny można przywrócić na jednego z nich, pod warunkiem, że drugi z byłych małżonków złoży, w obecności właściwego pracownika Urzędu Gminy w Perzowie, oświadczenie o rezygnacji z uprawnień do tego lokalu i dokona dobrowolnego wymeldowania.

Rozdział 12.

Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 25. 1. Upoważnia się Wójta Gminy Perzów do ponownego zawarcia umowy najmu z byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, uregulował w całości zaległości czynszowe lub uregulował w części zaległości czynszowe i zawarł ugodę odnośnie terminów spłaty pozostałej kwoty, bądź wykonał inne obciążające go obowiązki, stanowiące podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się także wówczas, gdy po zakończeniu postępowania sądowego strony zawarły porozumienie określające warunki i terminy wykonania obowiązków ciążących na byłym najemcy.

§ 26. Wykazy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu, sporządzone przed wejściem w życie uchwały zachowują ważność i podlegają realizacji na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 27. Nie rozpatrzone wnioski o najem lokalu złożone przed wejściem w życie niniejszej uchwały podlegają rozpatrzeniu na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Perzów.

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

RADCA PRAWNY
Zdzisław Mędel

UZASADNIENIE

do uchwały nr/...../.....

RADY GMINY PERZÓW

z dnia 2021 r.

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

Znowelizowana ustawa 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.) obliguje gminę do dostosowania przepisów aktów prawa miejscowego do przepisów rangi ustawowej.

Uchwały rady gminy, będące aktami prawa miejscowego, muszą bowiem respektować unormowania zawarte w aktach prawnych wyższego rzędu. Normy wyrażone w ustawie wymagają zatem uszczegółowienia w uchwale, jednak tylko w tej części, w której nie zostały uregulowane w ustawie jako akcie wyższego rzędu. Zatem, zasadnicza zmiana, która uwzględniona została w projekcie uchwały, dotyczy rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii: „najmu socjalnego lokalu”.

W miejsce uchylanego pojęcia „lokalu socjalnego” wprowadza się najem socjalny lokalu. Przez umowę najmu socjalnego lokalu rozumie się umowę najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Kolejną istotną zmianą jest wprowadzenie do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przepisu obligującego gminę do uregulowania w uchwale, w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, jak również zasad przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Wprowadzenie możliwości przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego pomoże w rozszerzeniu oferty pomocy mieszkaniowej skierowanej do osób zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym.

Nowa proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Perzów w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie. Proponowana uchwała określa w szczególności:

1. Postanowienia ogólne.
2. 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. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.
4. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.
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.
6. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.
7. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem wstąpiły po śmierci najemcy.
8. Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.
9. Zasady przeznaczania 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.
10. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² odmienne od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
11. Przywrócenie tytułu prawnego do wynajmowanego lokalu.
12. Przepisy przejściowe i końcowe.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.