

**UCHWAŁA NR XXX-242/2021
RADY GMINY DOBROSZYCE**

z dnia 25 marca 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 4 ust. 1 i 2 i art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Dobroszyce.

§ 2. Gmina Dobroszyce zaspokaja potrzeby mieszkaniowe mieszkańców tworzących wspólnotę samorządową Gminy Dobroszyce na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) lokalu, lokalu w ramach najmu socjalnego, lokalu zamiennym i tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć lokale i pomieszczenia zdefiniowane w ustawie 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);
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę 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);
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);
- 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć aktualną kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "M.P.";

**Rozdział 2.
Zasady wynajmowania lokali**

§ 4. 1. Gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, Gmina Dobroszyce wynajmuje lokale mieszkalne na czas nieoznaczony, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i zapewnia lokale zamienne i pomieszczenia tymczasowe.

2. Lokale mieszkalne zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji Gminy Dobroszyce, przeznaczone są do zbycia, remontu lub do wynajmu na rzecz osób uprawnionych.

§ 5. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy, zawieranej pomiędzy najemcą a Gminą Dobroszyce, reprezentowaną przez Wójta.

**Rozdział 3.
Wynajmowanie lokali na czas nieoznaczony**

§ 6. Osobą spełniającą warunki do oddania w najem na czas nieoznaczony lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Dobroszyce jest osoba:

- 1) której średni miesięczny dochód w jednoosobowym gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o oddanie w najem lokalu, a także datę zawarcia umowy najmu nie przekracza 150 % kwoty najniższej emerytury;
- 2) której średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w wieloosobowym gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o oddanie w najem lokalu, a także datę zawarcia umowy najmu nie przekracza 100 % kwoty najniższej emerytury;
- 3) która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;

- 4) najemcę najmu socjalnego lokalu, którego sytuacja materialna uległa poprawie i odpowiada warunkom określonym w pkt 1 lub pkt 2.

Rozdział 4.

Najem socjalny lokali

§ 7. 1. Osobą spełniającą warunki do oddania w najem socjalny na czas oznaczony lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Dobroszyce jest osoba:

- 1) której średni miesięczny dochód w jednoosobowym gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o oddanie w najem lokalu, a także datę zawarcia umowy najmu nie przekracza 80 % kwoty najniższej emerytury;
- 2) której średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w wieloosobowym gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o oddanie w najem lokalu, a także datę zawarcia umowy najmu nie przekracza 60 % kwoty najniższej emerytury.

2. Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest na okres 1 roku.

3. Po wygaśnięciu umowy najmu socjalnego w związku z upływem czasu, na jaki została zawarta, zawiera się kolejne umowy na okres 1 roku, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Zawarcia umowy na kolejny okres dokonuje się na wniosek najemcy.

Rozdział 5.

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

§ 8. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje następującym osobom:

- 1) posiadającym tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w danym roku;
- 2) zamieszkującym w lokalu zamiennym przez czas dłuższy niż rok z powodu koniecznej naprawy lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu;
- 3) pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych;
- 4) zamieszkującym w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi;
- 5) najemcy najmu socjalnego lokalu, którego sytuacja materialna uległa poprawie i odpowiada warunkom określonym w § 6;
- 6) byłemu najemcy lokalu, który utracił tytuł najmu lokalu na czas nieoznaczony z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, spowodowanych w szczególności uszczerbkiem na zdrowiu najemcy lub członka gospodarstwa domowego, bądź utratą pracy, po uregulowaniu zobowiązań finansowych wobec wynajmującego;
- 7) osobie, która opuściła dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i jest pełną sierotą, a nie ma możliwości powrotu do rodziny, o ile przed umieszczeniem w placówce mieszkała na terenie Gminy Dobroszyce i wniosek złożyła nie później niż w terminie 2 lat od opuszczenia placówki;
- 8) osobie, która doznaje w rodzinie udokumentowanej przemocy.

Rozdział 6.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony

§ 9. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje następującym osobom:

- 1) w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 2) zamieszkującym w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi;
- 3) wychowankom placówek opiekuńczo-wychowawczych (domy dziecka, rodzinne domy dziecka, rodziny zastępcze), po uzyskaniu pełnoletności, którzy przed umieszczeniem w placówce opiekuńczo-wychowawczej zamieszkiwali na terenie Gminy Dobroszyce;
- 4) bezdomnym.

2. W uzasadnionych sytuacjach Wójt może dokonać przesunięcia na liście.

Rozdział 7.

Kryteria kwalifikujące uznanie zasadności poprawy warunków mieszkaniowych oraz wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 10. Uznanie zasadności poprawy warunków mieszkaniowych występuje, gdy:

- 1) przypadająca na członka gospodarstwa domowego łączna powierzchnia pokoi wynosi poniżej 10 m² w jednoosobowym gospodarstwie domowym i 5 m² w wieloosobowym gospodarstwie domowym;
- 2) wystąpi niepełnosprawność najemcy lub członka gospodarstwa domowego, powodująca niemożność samodzielnego poruszania się lub samodzielną egzystencji, orzeczona przez właściwy podmiot.

§ 11. 1. Najemcy, których dochód nie przekracza 80 % kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym i 60 % w wieloosobowym gospodarstwie domowym, mogą ubiegać się o okresowe obniżenie czynszu.

2. Obniżenie czynszu przyznawane jest przez Wójta Gminy Dobroszyce na wniosek najemcy, na okres wynikający z ustawy do 25 % stawki bazowej w zależności od dochodu przypadającego na członka gospodarstwa domowego.

3. Najemcy ubiegający się o okresowe obniżenie czynszu, zobowiązani są złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, której druk stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 8.

Lokale zamienne

§ 12. 1. Gmina Dobroszyce zobowiązana jest do zawierania umów najmu lokali zamiennych w przypadkach:

- 1) przeznaczenia budynku lub lokalu do modernizacji, bądź remontu;
- 2) rozbioru budynku;
- 3) katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru;
- 4) uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny;
- 5) zmiany funkcji lokalu lub budynku;
- 6) konieczności opróżnienia lokalu mieszkalnego w budynku użyteczności publicznej, którego Gmina Dobroszyce jest wyłącznym właścicielem;
- 7) innych niż wymienione w pkt 1-6 w przypadku konieczności opróżnienia budynku ze względu na planowane lub realizowane inwestycje.

2. W przypadku katastrofy budowlanej, bezpośredniego zagrożenia zdrowia i życia, pożaru i klęski żywiołowej, zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego następuje poza kolejnością.

3. Wskazanie lokalu zamiennego w budynkach nowo wybudowanych lub po modernizacji (kapitałnym remoncie) nie powinno nastąpić wobec najemców, którym umorzono w całości lub części zadłużenie lub którzy zalegają, bądź zalegali z opłatami za dotychczas używany lokal w okresie ostatnich dwóch lat, przed wykwaterowaniem.

4. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy lub osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, znajdującej się w niedostatku według kryterium dochodowego określonego w § 6 pkt 1 i 2, Wójt może na wniosek zainteresowanego zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu.

§ 13. 1. Kierując się zasadami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, lokale w nowo wybudowanych budynkach lub budynkach po remoncie kapitałnym przeznacza się do wynajmu z zastosowaniem czynszu, o którym mowa w § 23 uchwały.

2. Pierwszeństwo w ubieganiu się o lokal, określony w § 13 ust. 1 mają dotychczasowi najemcy lokali należących do zasobu Gminy Dobroszyce, którzy spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) posiadają tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobroszyce;
- 2) zobowiążą się do opróżnienia i wydania wynajmującemu dotychczas zajmowanego lokalu;

- 3) w okresie dwóch lat poprzedzających rozpatrzenie wniosku nie posiadali zaległości (dłuższych niż za trzy pełne okresy rozliczeniowe), a czynsz i opłaty niezależne od wynajmującego wnoszone były w obowiązujących terminach.

Rozdział 9.

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

§ 14. 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu lub umowy najmu socjalnego lokalu, wraz z załączonymi dokumentami zawierającymi dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej i dochodowej wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, składa się na piśmie w Urzędzie Gminy Dobroszyce.

2. Wnioski będą rozpatrywane tylko, jeżeli w zasobie mieszkaniowym gminy pojawi się wolne mieszkanie.

3. Osoba, której wniosek zostanie pozytywnie zweryfikowany, wpisana zostaje na listę oczekujących na oddanie w najem lokalu, co stanowi podstawę zawarcia umowy najmu.

4. Sporządzone listy osób uprawnionych podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich w siedzibie Urzędu Gminy.

5. Osoby dwukrotnie odmawiające zawarcie umowy najmu zaproponowanego lokalu są skreślone z listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu.

6. Odwołania należy składać do Wójta Gminy Dobroszyce w terminie 30 dni, od podania listy do publicznej wiadomości.

7. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali w przypadkach określonych w uchwale, zatwierdzeniem umów najmu oraz postępowaniem związanym z zamianami lokali na lokale wolne, pełni Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

8. Społeczną Komisję Mieszkaniową, w składzie co najmniej 4 osób, powołuje Wójt Gminy Dobroszyce w drodze zarządzenia.

9. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) kontrola prawidłowości kwalifikacji wniosków o najem, ocena warunków zamieszkania kwalifikujących do ich poprawy;
- 2) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
- 3) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu;
- 4) sporządzenie projektów list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu;
- 5) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektu list.

10. Decyzję o przydziale lokalu podejmuje Wójt Gminy Dobroszyce, po zapoznaniu się z opinią Komisji.

Rozdział 10.

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

§ 15. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Dobroszyce, mogą dokonywać zamiany lokali na inne lokale znajdujące się w mieszkaniowym zasobie Gminy Dobroszyce, albo na lokale należące do innego zasobu, za zgodą zarządzających tymi zasobami.

§ 16. Odmowa zamiany lokali następuje w przypadkach, gdy:

- 1) w wyniku zamiany, łączna powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego w lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Dobroszyce wynosi poniżej 10 m² w jednoosobowym gospodarstwie domowym i 8 m² w wieloosobowym gospodarstwie domowym;
- 2) występują zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu za okres co najmniej trzech pełnych okresów płatności.

Rozdział 11.

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

§ 17. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę umowa najmu może być zawarta z osobą, która spełni łącznie następujące warunki:

- 1) pozostawała z dotychczasowym najemcą we wspólnym gospodarstwie domowym przez okres co najmniej pięciu lat;
- 2) należy do zstępnych lub wstępnych najemcy;
- 3) nie posiada tytułu prawnego do innego mieszkania lub domu, w którym mogłaby zamieszkać.

§ 18. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może zostać zawarta z osobą, która pozostawała w lokalu i nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego i która spełni łącznie następujące warunki:

- 1) do chwili śmierci najemcy pozostawała z nim we wspólnym gospodarstwie domowym przez okres co najmniej pięciu lat;
- 2) należy do zstępnych najemcy;
- 3) nie posiada tytułu prawnego do innego mieszkania lub domu, w którym mogłaby zamieszkać.

§ 19. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zobowiązane są w terminie trzech miesięcy opróżnić i wydać lokal wynajmującemu.

2. Do czasu opróżnienia i wydania lokalu, wynajmującemu przysługuje ustawowe odszkodowanie za bezumowne użytkowanie lokalu.

Rozdział 12.

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

§ 20. 1. W przypadku wskazania lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego, osobom niepełnosprawnym przed zawarciem umowy najmu należy dostosować lokal, eliminując bariery architektoniczne utrudniające swobodne poruszanie się osobie niepełnosprawnej.

2. W przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych, gdzie zachodzi konieczność zamieszkiwania przez osobę niepełnosprawną w oddzielnym pokoju, która posiada takie wskazanie w orzeczeniu o niepełnosprawności lub w orzeczeniu o stopniu niepełnosprawności, należy wskazać lokal z dodatkowym pokojem na potrzeby tej osoby.

Rozdział 13.

Zasady wyrażania zgody na udostępnienie lokali mieszkalnych przez najemców osobom trzecim

§ 21. 1. Wyrażenie zgody na podnajem lokalu mieszkalnego może nastąpić w związku z sytuacją życiową lub zdrowotną najemcy, po udokumentowaniu przez najemcę potrzeby opuszczenia lokalu.

2. Zgoda na podnajem może być wydana wyłącznie, gdy najemca nie zalega w opłatach za najem lokalu i nie zakłóca porządku domowego.

3. Zgoda na podnajem wydawana jest na okres 1 roku z możliwością przedłużenia o kolejny rok, jednakże łączny okres podnajmu nie może być dłuższy niż 3 lata.

Rozdział 14.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 22. Pozyskane lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² przekazywane będą w pierwszej kolejności w najem rodzinom wielodzietnym, pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych, znajdującym się na liście oczekujących na oddanie w najem lokalu przy spełnieniu warunku, iż powierzchnia mieszkalna na jedną osobę nie przekroczy 15 m².

§ 23. Kierując się zasadami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, lokale w nowo wybudowanych budynkach lub w budynkach po remoncie kapitałnym, przeznacza się do wynajmu z zastosowaniem czynszu ustalonego w oparciu o stawkę bazową, wynoszącą nie więcej niż 3 % wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy.

Rozdział 15.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 24. 1. Wójt może ponownie zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami zajmującymi lokale mieszkalne bez tytułu prawnego, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) brak zaległości z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu;
- 2) lokator swoim postępowaniem nie wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu;
- 3) wnioskodawca, bądź jego małżonek (osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu) nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 4) spełnia warunki określone w § 6 pkt 1) lub 2).

2. Wójt może ponownie zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego z osobami zajmującymi lokale socjalne bez tytułu prawnego na te lokale, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) brak zaległości z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu;
- 2) lokator swoim postępowaniem nie wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu;
- 3) wnioskodawca, bądź jego małżonek (osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu) nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 4) spełnia warunki określone w § 7 ust. 1 pkt 1) lub 2).

Rozdział 16.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 25. 1. Osoby objęte listą osób oczekujących na oddanie w najem lokalu według dotychczasowych przepisów, zachowują prawo do zawarcia umowy najmu lokalu.

2. Wnioski o przydział lokalu, które wpłyną do czasu wejścia w życie niniejszej uchwały i nie są objęte listą osób oczekujących na oddanie w najem lokalu, będą rozpatrywane według zasad wprowadzonych niniejszą uchwałą.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroszyce.

§ 27. Traci moc uchwała nr XXXVI - 179/2002 z dnia 24 stycznia 2002 r. Rady Gminy Dobroszyce w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 21 lutego 2002 r. Nr 21, poz. 555).

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

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Palma

Uzasadnienie

do uchwały Nr XXX-242/2021 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobroszyce

Projekt uchwały Rady Gminy Dobroszyce w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ma na celu przyjęcie kompleksowych rozwiązań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Dobroszyc, poprzez usprawnienie i zwiększenie efektywności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem i koresponduje ze zmianami jakie wynikają ze znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów oraz ustaw towarzyszących obligujących gminę do dostosowania aktów prawa miejscowego do przepisów rangi ustawowej.