

Uchwała Nr XXII/201/2020
Rady Gminy Sobków
z dnia 25 września 2020 r.

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

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

§ 1.

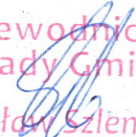
Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sobków stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sobków.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy

Stanisław Szlembarski

Uzasadnienie
do Uchwały XXII/201/2020
Rady Gminy Sobków z dnia 25 września 2020 r.

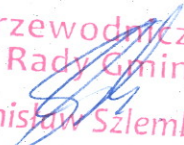
w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Sobków

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zmienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Stosownie do art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Proponowana uchwała określa w szczególności:

- Zasady ogólne wynajmowania lokali mieszkalnych,
- Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu lokalu socjalnego
- Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokalu oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej
- warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych
- Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,

Rada Gminy Sobków dnia 31 lipca 2020 r. podjęła uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sobków, następnie Wojewoda Świętokrzyski Rozstrzygnięciem Nadzorczym znak: PNK.I.4130.42.2020 z dnia 20 sierpnia 2020 r. stwierdził nieważność przedmiotowej uchwały z powodu nie ujęcia w uchwale sposobu poddania kontroli społecznej spraw dotyczących wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny. W związku z powyższym dokonano w niniejszym projekcie uchwały zmian.

Przewodniczący
Rady Gminy

Stanisław Szlembarski

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY SOBKÓW

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

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

§ 2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale - należy rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o dodatkach mieszkaniowych* (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133).
 - 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 2020 r. poz. 53 ze zm.).
 - 4) gospodarstwo domowe - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, którego definicja została określona w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o dodatkach mieszkaniowych* (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133).
 - 5) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 611);
 - 6) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Sobków;
 - 7) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Sobków;
 - 8) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Sobków.
2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sobków mogą być wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej gminy, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe, określone w uchwale.

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.

§ 3.

1. Wysokość średniego miesięcznego dochodu osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu:
 - a) przekracza 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i nie przekracza 200 % tej kwoty,
 - b) przekracza 85 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i nie przekracza 150 % tej kwoty.
2. Wysokość średniego miesięcznego dochodu osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego **nie może przekraczać** w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu socjalnego:
 - a) 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 85 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu:
 - 1) 90 % kwoty najniższej emerytury z ostatnich 12 miesięcy - dla gospodarstwa jednoosobowego - co skutkuje obniżką czynszu o 5 % na kolejne 6 miesięcy;
 - 2) 85 % kwoty najniższej emerytury z ostatnich 12 miesięcy - na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym - co skutkuje obniżką czynszu o 5 % na kolejne 6 miesięcy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4.

1. O poprawę warunków mieszkaniowych mogą ubiegać się rodziny (osoby) spełniające przynajmniej jeden z niżej wymienionych warunków:
 - 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 3) zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i lokali socjalnych

§ 5.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, **które spełniają przesłanki określone w § 3 ust. 1** niniejszej uchwały i jednocześnie spełniają co najmniej jedno z niżej wymienionych kryteriów:
 - 1) utraciły lokal mieszkalny wskutek zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
 - 2) są osobami niepełnosprawnymi lub wymagającymi stałej opieki, a zajmowany przez nich lokal położony na terenie Gminy Sobków jest niedostosowany do potrzeb tych osób,
 - 3) zamieszkują z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki, a zajmowany przez nich lokal na terenie Gminy Sobków jest niedostosowany do potrzeb tych osób,
 - 4) są wychowankami opuszczającymi domy dziecka i rodziny zastępcze, w związku z uzyskaniem pełnoletniości, jeśli byli mieszkańcami Gminy Sobków do czasu umieszczenia w placówkach,
 - 5) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzonym prawomocnie przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia,
 - 6) są ofiarami udokumentowanej przemocy w rodzinie.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, **które spełniają co najmniej jedno z wymienionych w § 5 ust. 1** niniejszej uchwały kryteriów.

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

§ 6.

1. Gmina może dokonać zamiany dotychczas zajmowanego lokalu i przydzielić najemcy inny lokal w przypadku, gdy:
 - 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu,
 - 2) w wyniku zamiany Gmina uzyskuje co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal, albo lokal o wyższym standardzie.
2. Rozliczenia finansowe wynikające z najmu zamienianych lokali (np. zużycie wody i energii elektrycznej, uregulowanie należności publicznoprawnych i cywilnoprawnych) dokonuje się przed ich zamianą.
3. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą.
4. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na lokale wskazane we wniosku o zamianę i przyjęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

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

§ 7.

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Sobków zobowiązane są do złożenia wniosku w Urzędzie Gminy w Sobkowie.
2. Składane do Urzędu Gminy Sobków wnioski osób oczekujących na lokal mieszkalny i socjalny są wpisane do rejestru osób oczekujących na lokal mieszkalny i są rozpatrywane wg kolejności.
3. Wniosek powinien zawierać w szczególności:
 - 1) imię i nazwisko wnioskodawcy,
 - 2) aktualne miejsce zamieszkania (ewent. adres korespondencyjny),
 - 3) liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą,
 - 4) wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadająca na jedną osobę,
 - 5) informację o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy,
 - 6) oświadczenie o stanie majątkowym.
4. Złożone wnioski podlegają wstępnej weryfikacji pod względem formalnym przez Komisję Mieszkaniową, zwaną dalej Komisją. W przypadku stwierdzenia braków lub konieczności aktualizacji danych zawartych we wniosku, wnioskodawca jest wzywany do uzupełnienia wniosku.
5. Po wstępnej weryfikacji Komisja dokonuje oceny pod względem merytorycznym spełnienia warunków do uzyskania lokalu i występuje z wnioskiem do Wójta Gminy Sobków o zawarcie umowy najmu ze wskazaną osobą.
6. W celu zapewnienia kontroli społecznej, Wójt powołuje Komisję w drodze zarządzenia oraz określa zakres działania i regulamin pracy tej Komisji.
7. Komisja składa się z co najmniej 3 osób, a w jej skład mogą być powołani m.in. pracownicy Urzędu Gminy w Sobkowie, Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sobkowie, przedstawiciel Rady Gminy Sobków.
8. Wnioski rozpatrywane są wtedy, gdy w zasobie mieszkaniowym Gminy Sobków pojawi się wolne mieszkanie.
9. Wnioski złożone do czasu uchwalenia niniejszych zasad nie będą podlegały weryfikacji.
10. W przypadku braku chętnych osób spełniających warunki o których mowa w niniejszych zasadach uzasadniająca oddanie w najem lokali mieszkalnych zastrzega się możliwość wynajęcia wolnego mieszkania dla innych osób.
11. Odmowa przyjęcia proponowanego lokalu przez osobę wpisaną do rejestru, powoduje wykreślenie z rejestru osób oczekujących na lokal mieszkalny.

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

§ 8.

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem **nie wstąpiły** po śmierci najemcy w trybie art. 691 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *kodeks cywilny* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.), mogą złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) są pełnoletnie,
 - 2) spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 3 niniejszej uchwały,
 - 3) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym.
2. Osoby pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy i niespełniające warunków określonych w § 8 ust. 1, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz jego wydania w terminie 3 miesięcy, licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

Rozdział 8.

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

§ 9.

1. Dla osób z ograniczeniami ruchowymi lokal powinien posiadać: wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni lub windy i platform, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku; drzwi o szerokości 90 cm; ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm; pomieszczenie higieniczno-sanitarne z wolną przestrzenią manewrową minimum 150 cm.
2. Dla osób z ograniczoną percepcją, lokal powinien posiadać: wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zmiana poziomów powinna być oznakowana kontrastową kolorystyką; ościeżnice drzwi oraz ich powierzchnie należy skonstrastować z kolorem ściany, w której się znajdują; ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm; powierzchnia wolna od przeszkód szerokość 90 cm; wysokość 220 cm.
3. Ograniczeniem ruchowym jest fizyczne ograniczenie uniemożliwiające lub utrudniające prawidłowe poruszanie się. Ograniczenia ruchowego mogą doświadczyć: osoby niepełnosprawne ruchowo (poruszające się na wózkach, o kulach, bądź balkonikach inwalidzkich, osoby częściowo sparaliżowane lub z niedowładem kończyn), osoby starsze z problemami w poruszaniu się.
4. Ograniczeniem percepcji jest zaburzenie w funkcjonowaniu jednego lub wielu receptorów zmysłów człowieka, utrudniające postrzeganie otoczenia i samodzielne poruszanie się. Ograniczenia w percepcji doświadczają osoby: niewidome, słabowidzące, głuche, niedosłyszące, z zaburzeniami węchu, a także osoby z niepełnosprawnością intelektualną.

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

§ 10.

1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy można przeznaczać lokale na mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione wspierane, jednak nie więcej niż do 1 lokalu z tego zasobu.
2. Gmina Sobków przeznacza lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu na mieszkania, o których mowa w ust. 1 na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.
3. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1, przekazywane będą do używania na czas oznaczony.
4. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 dysponują przekazanymi lokalami na cele mieszkań chronionych (w tym mieszkań chronionych treningowych i chronionych wspieranych).
5. Wyłanianie osób, które będą używać mieszkań, o których mowa w ust. 1 następuje przez jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, w oparciu o istniejące przepisy prawa, regulujące zasady przydziału tych mieszkań.
6. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 uiszczają czynsz oraz obowiązane są wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne, związane z użytkowaniem lokali o statusie mieszkań chronionych treningowych i mieszkań chronionych wspieranych.

Wyniki głosowania imiennego w sprawie: Podjęcie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sobków.

ZA: 14, PRZECIW: 0, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 0, BRAK GŁOSU: 0, NIEOBECNI: 1

Lista imienna

ZA (14)

Augustyn Eugeniusz Bawoł Kazimierz Cymba Marek
Dziopa Paweł Gabryś Anna Hanszke Krzysztof Kuchta Halina
Kuś Mateusz Piorun Paweł Pyjas Józef Strojek Wiktor
Syncerz Beata Szlembarski Stanisław Wójcicka Danuta

PRZECIW (0)

WSTRZYMUJĘ SIĘ (0)

BRAK GŁOSU (0)

NIEOBECNI (1)

Tkacz Kamila



System zarządzania pracami Rady Gminy / Miasta i Powiatu eSesja.pl