

**UCHWAŁA NR 0007.227.2021
RADY MIEJSKIEJ W KARGOWEJ**

z dnia 13 grudnia 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kargowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), 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 późn. zm.) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.1. Niniejsza Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kargowa.

2. Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) gminie lub wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Kargowa;
- 2) burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Kargowej;
- 3) 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);
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód zgodnie z treścią art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 2133 z późn. zm.);
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury i renty ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 291);
- 6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy;
- 7) osobie lub wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną ubiegającą się o zawarcie umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego, która jest członkiem wspólnoty samorządowej Gminy Kargowa;
- 8) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę.

3. Mieszkaniowy zasób gminy Kargowa stanowią lokale położone w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy.

4. Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy Kargowa przeznaczone są na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkujących na terenie miasta i gminy Kargowa.

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

§ 2.1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osoby, jeżeli średni miesięczny dochód przysługujący na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) 110% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony może nastąpić na rzecz osoby, jeżeli średni miesięczny dochód przysługujący na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;

2) 55% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie ograniczają zawierania umów najmu z osobami, których uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokali wynikają z przepisów powszechnie obowiązujących i nie są uzależnione od osiągniętego dochodu.

§ 3. 1. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, które zostały określone w Uchwale nr 0007.184.2021 Rady Miejskiej w Kargowej z dnia 21 czerwca 2021 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kargowa.

2. Za najem socjalny lokalu czynsz wynosi 50% stawki bazowej za 1 m² powierzchni.

§ 4. 1. Wysokość średniego miesięcznego dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu stosuje się w przypadku, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

1) 110 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym co skutkuje obniżeniem czynszu o 10%;

2) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym co skutkuje obniżeniem czynszu o 10%.

2. Obniżkę stosuje się na okres 12 miesięcy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Do poprawy warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uprawnione są osoby spełniające kryteria zawarte w § 2 oraz zamieszkujące w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 4.

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

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom zamieszkującym Gminę Kargowa spełniającym kryteria dochodowe określone w § 2 niniejszej uchwały oraz co najmniej jedno z następujących kryteriów:

1) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;

2) zajmują lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, lokale o złym stanie technicznym nienadające się na stały pobyt ludzi, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

1) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;

2) najemcom lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy położonych w budynkach, podlegających opróżnieniu z powodu konieczności przeprowadzenia remontu lub rozbiórki budynku.

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

§ 8. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonać pomiędzy sobą zamiany lokali po uzyskaniu pisemnej zgody Burmistrza.

2. Na wniosek najemcy zajmującego lokal wchodzący do mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tego zasobu.

3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek najemców lokali, które mają podlegać zamianie, a w przypadku, o którym mowa w ust. 2, na wniosek najemcy ubiegającego się o zamianę.

4. Zamiany lokali można dokonywać w przypadku:

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu (tj. poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę);
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
- 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

5. Wójt może odmówić dokonania zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkałych z najemcą.

6. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali oprócz wniosku, o którym mowa w ust. 2 jest spełnienie łącznie niżej wymienionych warunków:

- 1) brak zaległości z tytułu za używanie lokalu (czynsz) lub podpisanie ugody na spłatę tych zaległości lub spłacenie tych zaległości przed zawarciem umów najmu lokali. Ten ostatni warunek nie musi zostać spełniony, jeżeli najemca przechodzi do lokalu, którego koszty utrzymania ponoszone przez najemcę ze względu na mniejszy metraż lub niższy standard wyposażenia będą niższe;
- 2) oddanie lokalu do zamiany w stanie nadającym się do natychmiastowego zamieszkania.

7. Zamiana lokali mieszkalnych o mniejszej powierzchni na lokale mieszkalne o większej powierzchni jest możliwa tylko w przypadku, gdy najemca posiada dochody pozwalające na utrzymanie lokalu mieszkalnego o większej powierzchni.

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

§ 9. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy są zobowiązane do złożenia wniosku o najem lokalu, deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

2. W przypadku braków formalnych wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania. Wniosek nie uzupełniony pozostaje bez rozpatrzenia.

3. W przypadku orzeczenia rozwodu, separacji małżonków bądź rozpadu związku osób będących we wspólnym pożyciu (konkubinacie) po umieszczeniu na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego, umowa najmu zostaje zawarta z tą osobą, której zostało powierzone wykonywanie władzy rodzicielskiej, bądź u której dziecko zamieszkuje, jeśli władza rodzicielska przysługuje obojgu rodzicom, a gdy małżonkowie lub osoby będące we wspólnym pożyciu nie mają dzieci, umowa najmu lokalu zostaje zawarta z jedną z osób za zgodą drugiej.

§ 10. 1. Kwalifikowanie osób do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego dokonuje Burmistrz.

2. Lista osób, które w danym roku zostaną zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz umowy najmu socjalnego lokalu podawana jest do publicznej wiadomości w terminie do końca pierwszego kwartału każdego roku w sposób zwyczajowo przyjęty na okres 21 dni.

3. Umowy najmu z osobami znajdującymi się na liście zawierane są w kolejności wynikającej z listy stosownie do ilości wolnych mieszkań. Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązań gminy do zawarcia umowy najmu lokalu.

4. Osoby zakwalifikowane na listę, z którymi nie zawarto w danym roku kalendarzowym umowy najmu na czas nieoznaczony albo najmu socjalnego lokalu, zachowują to prawo, jeżeli nadal spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale.

5. Na podstawie danych we wniosku przeprowadza się, w terminie do końca grudnia każdego roku kalendarzowego weryfikację list, o których mowa w § 10 ust. 2.

6. Nie przedłożenie aktualnych danych do wniosku w terminie określonym w ust. 5 powoduje skreślenie z listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

7. W przypadku niespełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych w uchwale, Burmistrz podejmuje decyzję o skreśleniu wnioskodawcy z listy zakwalifikowanych do najmu lokalu odpowiednio na czas nieoznaczony lub najmu lokalu socjalnego.

§ 11. Skreślenie następuje również w przypadku gdy:

- 1) ustalono, że dane zawarte we wniosku o przydział mieszkania są nieprawdziwe,
- 2) ustalono, że wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie Gminy Kargowa,
- 3) wnioskodawca na wezwanie nie uaktualnił informacji zawartych we wniosku,
- 4) osoba umieszczona na liście odmówiła przyjęcia zaproponowanego lokalu lub nie przystąpiła do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od dnia otrzymania przydziału.

§ 12. 1. Decyzję o przydziale wolnego lokalu podejmuje Burmistrz, po zapoznaniu się z całością dokumentacji.

2. Propozycje lokali do wynajęcia przedkładane są wnioskodawcy na piśmie.

3. Wnioskodawca, który otrzymał propozycję, o której mowa w ust. 2 obowiązany jest poinformować pisemnie Burmistrza o przyjęciu lub niezaakceptowaniu propozycji w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania.

4. Wnioskodawca, który przyjął propozycję, o której mowa w ust. 2 zobowiązany jest do zaktualizowania danych zawartych we wniosku poprzez złożenie odpowiedniego formularza.

5. Osoby, które po aktualizacji danych nie spełniają warunków zawartych w niniejszej uchwale zostają skreślone z listy osób zakwalifikowanych do najmu lokali.

§ 13. Kontrolę społeczną w zakresie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, sprawuje Komisja Społeczna Rady miejskiej w Kargowej.

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

§ 14. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy na podsądzie przepisów Kodeksu Cywilnego, zobowiązane są opróżnić i wydać lokal w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące. W przypadku nieopuszczenia lokalu wszczyna się działania zmierzające do przymusowego opróżnienia lokalu i naliczenia roszczeń odszkodowawczych.

§ 15. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy osoby bliskie najemcy, tj. wstępni, zstępni oraz rodzeństwo, które pozostały w opuszczonym lokalu mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu tego lokalu, jeżeli spełniają kryteria dochodowe określone niniejszą uchwałą.

Rozdział 8.

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

§ 16. 1. Przy wskazywaniu lokalu niepełnosprawnemu wnioskodawcy należy uwzględnić rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, w oparciu o treść przedłożonego przez wnioskodawcę orzeczenia o niepełnosprawności wydanego przez powiatowy zespół orzekania do spraw niepełnosprawności.

2. Lokale wskazywane do zamieszkania przez osoby niepełnosprawne powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, swobodnego poruszania się po nim i znajdować się w miarę możliwości na parterze budynku w przypadku osób z orzeczonym znacznym stopniem niepełnosprawności ruchowej.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań na podstawie ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 17. Przeznaczenie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kargowa 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) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu i systemie pieczy zastępczej.(t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 821), rozpatrywane będzie każdorazowo przez Burmistrza Kargowej na wniosek Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Kargowej lub organizacji pozarządowej w zakresie realizacji zadań pomocy społecznej.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 metrów kwadratowych

§ 18. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² są uprawnieni wnioskodawcy, których rodzina jest wieloosobowa, tj. składa się z co najmniej 5 osób.
2. Przy rozpatrywaniu przydziału lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² należy brać pod uwagę dochody rodziny, które będą gwarantowały w pełni pokrycie czynszu i innych opłat związanych z wynajęciem.

Rozdział 12.

Postanowienia końcowe

§ 19. Traci moc uchwała Nr 0007.357.2014 Rady Miejskiej w Kargowej z dnia 25 sierpnia 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kargowej.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Łukasz Pokorski

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kargowa

Znowelizowana ustawa z dnia 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 późn. zm.) obliguje gminę do dostosowania przepisów aktów prawa miejscowego do przepisów rangi ustawowej.

W związku z tym zaistniała konieczność dostosowania obecnej uchwały Nr 0007.357.2014 Rady Miejskiej w Kargowej z dnia 25 sierpnia 2014 r. regulującej te kwestie do treści przepisów znowelizowanej ustawy. W proponowanym projekcie uchwały uregulowano:

- 1) 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;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) 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;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej;
- 9) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Nowa proponowana uchwała ma na celu uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kargowa w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie.