

UCHWAŁA NR/...../ 2020
Rady Gminy Kołbaskowo
Z dnia 2020 r.

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

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

Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1 Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kołbaskowo, w brzmieniu załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2 Ustala się system punktowy stosowany dla potrzeb przydziału lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kołbaskowo, w brzmieniu załącznika Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3 Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

§ 4 Traci moc Uchwała Nr XXII / 281 / 2012 Rady Gminy w Kołbaskowie z dnia 26 listopada 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kołbaskowo.

§ 5 Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.


Pod względem prawnym
opiniuje bez zastrzeżeń
Jerzy Adamiec
RADCA PRAWNY

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH
WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU
GMINY KOŁBASKOWO**

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

§ 1.1 W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Kołbaskowo zwana dalej Gminą wynajmuje lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej ustawą oraz w niniejszej uchwale.

2. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020, poz. 611);
- 2) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 3) gminie – rozumie się przez to gminę Kołbaskowo;
- 4) Wójcie – rozumie się przez to Wójta Gminy Kołbaskowo;
- 5) członkach wspólnoty samorządowej – rozumie się przez to osoby fizyczne faktycznie zamieszkujące na terenie gminy Kołbaskowo, centralizujące swoje potrzeby majątkowe lub zawodowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe;
- 6) dochodzie – rozumie się przez to dochód o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2133);
- 7) gospodarstwie domowym - rozumie się najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.



- 8) najniższej emeryturze – rozumie się przez to najniższą emeryturę obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;

Rozdział II

Podmiotowy zakres umów najmu

§ 3. 1. Umowa najmu może być zawarta z osobą pełnoletnią, która łącznie spełnia poniższe warunki:

- 1) nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych (w przypadku małżonków oboje nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych),
- 2) jest członkiem wspólnoty samorządowej,
- 3) spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa w § 4 ust. 1

2. Wymóg pełnoletności określony w ust. 1 nie dotyczy osób małoletnich wstępujących w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.

3. Gmina wynajmuje lokale po spełnieniu warunku określonego w ust. 1 pkt. 3 osobom, które z uwagi na wypowiedzianą umowę najmu z tytułu zaległości ponownie ubiegają się o zawarcie umowy najmu.

4. Wójt Gminy po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może podjąć decyzję o wynajęciu lokalu osobom nie spełniającym warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 3.

Rozdział III

Kryteria dochodowe

§ 4.1 Lokal może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia lub weryfikacji wniosku o najem lokalu nie przekracza 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia lub weryfikacji wniosku o najem lokalu nie przekracza 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym lub osobie, której uprawnienie do jego otrzymania orzekł Sąd w prawomocnym wyroku nakazującym opróżnienie lokalu.

3. Weryfikacja dochodów osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu odbywa się:



- 1) w chwili złożenia wniosku o przydział lokalu,
- 2) każdorazowo przy opracowywaniu planu przydziału lokali mieszkalnych,
- 3) przed złożeniem propozycji zawarcia umowy najmu lokalu.

Rozdział IV

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

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki,
- 2) osobom, które znajdują się w złym stanie zdrowotnym (trwałe kalectwo, przewlekła choroba),
- 3) wychowankom placówek opiekuńczo-wychowawczych pod warunkiem, że przed umieszczeniem w placówce na stałe zamieszkiwali na terenie gminy,
- 4) osobom zamieszkującym w lokalu zamiennym przez czas dłuższy niż rok z powodu koniecznej naprawy lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu.

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom:

- 1) zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadających się na pobyt stały ludzi,
- 2) w stosunku do których Sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, lub występuje obowiązek zapewnienia lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
- 3) osobom pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych, katastrofy budowlanej, pożaru, powodzi lub zdarzeń losowych,

§ 7. Po wygaśnięciu umowy najmu lokalu socjalnego, można zawrzeć umowę najmu na następny okres jeżeli:

- 1) były najemca nadal zamieszkuje w lokalu i nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy po spełnieniu kryterium określonego w § 5 ust. 2,
- 2) nie posiada zaległości z tytułu używania lokalu,
- 3) przez cały okres obowiązywania umowy najmu właściwie wywiązywał się z obowiązków najemcy, regularnie dokonywał zapłaty czynszu najmu, przestrzegał regulaminu porządku domowego.

§ 8. Po wygaśnięciu umowy najmu lokalu socjalnego, można zawrzeć z byłym najemcą umowę najmu tegoż lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli były najemca zamieszkuje w lokalu i spełnia przesłanki określone w § 3 ust. 1, a lokal spełnia wymogi lokalu komunalnego.



§ 9. Realizacja wyroków o wydanie lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy, następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

§ 10. Spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony dokonuje się wyboru biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział V

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 11.1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom umieszczonym na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony gdy gospodarstwo domowe tych osób tworzy 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 drodze przetargu publicznego.

Rozdział VI

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

§ 12.1 Wniosek o zawarcie umowy najmu składa się na piśmie do Urzędu Gminy w Kołbaskowie.

2. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) zaświadczenie o osiągniętych dochodach wszystkich członków gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy, poprzedzających złożenie wniosku, zgodnie z § 2 pkt 6,
- 2) zaświadczenie wydane przez organ nadzoru budowlanego, jeżeli wnioskodawca zamieszkuje w lokalu nie spełniającym warunków wymaganych dla lokali przeznaczony na stały pobyt ludzi,
- 3) orzeczenia komisji lekarskiej o niepełnosprawności w przypadku wystąpienia w rodzinie wnioskodawcy schorzenia,
- 4) potwierdzenie o miejscu stałego pobytu (zameldowanie),



3. Wnioskodawca zobowiązany jest do zawiadomienia gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku (zmiana miejsca zamieszkania, sytuacji rodzinnej i materialnej).

§ 13 Osoby, które nie zgłoszą się celem dokonania weryfikacji złożonego wniosku o przydział mieszkania lub ich dochód przekroczy obowiązujące kryterium zostają skreślone z rejestru wnioskodawców ubiegających się o przydział mieszkania.

§ 14 Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej lub materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, a niezbędnych do rozpatrzenia wniosku, skutkuje skreśleniem z wnioskodawcy z rejestru osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego.

§ 15 Urząd Gminy prowadzi rejestr wnioskodawców oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony. Zawarcie umowy najmu może nastąpić tylko z osobami umieszczonymi w rejestrze chyba, że na Gminie ciąży ustawowy obowiązek niezwłocznego zaoferowania lokalu.

§ 16 Wójt Gminy Kołbaskowo w formie zarządzenia powołuje Komisję Mieszkaniową rozpatrującą wnioski, o których mowa w ust.1 oraz określa pomocnicze wzory dokumentów stosowanych w postępowaniach o zawarcie umowy najmu.

§ 17.1 Listy wnioskodawców są tworzone i aktualizowane na podstawie systemu punktowego określonego w załączniku nr 2 do uchwały.

2. Po zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, ostateczną listę wnioskodawców zatwierdza Wójt.

Rozdział VII

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 18.1 Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym.
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację) wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział VIII

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 19.1 Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody wynajmującego.

2. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, w szczególności jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

3. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda wynajmującego na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

§ 20 Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach następuje na warunkach określonych w § 19 ust. 2 i za zgodą obu wynajmujących lub właściciela lokalu zajmowanego w innych zasobach.

Rozdział IX

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

§ 21 Pełnoletnie dzieci, osoby przysposobione, rodzice, rodzeństwo, małżonek nie będący współnajemcą, osoba która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) osoba pozostała w lokalu zamieszkiwała z najemcą przez okres ostatnich 3 lat, do momentu opuszczenia przez niego lokalu,
- 2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
- 3) spełnia kryteria dochodowe o których mowa w § 4 ust. 1 ,
- 4) nie zalega z opłatami z tytułu używania lokalu oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i właściwie korzysta z lokalu.
- 5) złożyła wniosek o przyznanie tytułu prawnego do lokalu,
- 6) wniosek uzyskał pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 22 Nie ma zastosowania § 21 w sytuacji, gdy były najemca zamieszka na terenie gminy Kołbaskowo w lokalu/domu stanowiącym jego własność, bądź uzyskanym na podstawie umowy najmu lub spółdzielczego prawa do lokalu, a jego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest większa niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 23 Wstępni, zstępni, rodzeństwo, zięć oraz synowa najemcy, którzy na podstawie przepisów kodeksu cywilnego nie są uprawnieni do wstąpienia w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeśli zamieszkiwały wspólnie z najemcą przez okres ostatnich 3 lat do chwili jego śmierci oraz spełniają łącznie warunki określone w § 21.

§ 24.1 Osoby, o których mowa w § 21 - 22 z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu powinny bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub jego śmierci.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wytoczy powództwo o wydanie lokalu.

Rozdział X

Przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego

§ 25 Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą zajmującą lokal bez tytułu prawnego, na skutek wypowiedzenia umowy najmu lub orzeczenia sądu o eksmisję z powodu zaległości w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, która spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) uregulowała zaległe należności wraz z należnymi odsetkami,
- 2) uiszcza na bieżąco przez okres co najmniej 6 kolejnych miesięcy odszkodowanie, o którym mowa w art. 18 ustawy,
- 3) spełnia kryterium dochodowe określone w § 4 ust.1,
- 4) złożyła wniosek o przywrócenie tytułu prawnego,
- 5) wniosek został pozytywnie zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.



SYSTEM PUNKTOWY

WG KTÓREGO TWORZONA JEST LISTA OSÓB UPRAWNIONYCH DO ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO Z ZASOBÓW GMINY KOŁBASKOWO

Lp.	Kryteria oceny sytuacji bytowej	Opis sytuacji	Punktacja	Uwagi
1.	Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	1) Dotychczasowe podstawy użytkowania lokalu mieszkalnego:		Potwierdzenie bezdomności
		a) Prawo własności / zbycie lokalu (w tym darowanie)	- 5	
		b) W charakterze członka rodziny	1	
		c) Wynajem lokalu	4	
		d) Brak lokalu	5	
2) Ilość osób w rodzinie ubiegających się mieszkanie:				
a) Po jednym punkcie na osobę w rodzinie	1			
b) Rodzina niepełna	1			
3) Zamieszkiwanie w lokalu, w którym:				
a) Brak instalacji wod-kan	3			
b) Brak łazienki/WC	2			
c) Brak CO	1			
d) Do rozbiórki	5			
4) Zagęszczenie (pow. mieszkalna w m ² na 1 osobę) :				
a) poniżej 5 m ²	3			
b) od 5 m ² do 7 m ²	1			
2.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania	a) Osoby niepełnosprawne wymagające opieki osób drugich	3	Niepełnosprawność powinna być potwierdzona orzeczeniem komisji lekarskiej
		b) Osoby niepełnosprawne	2	
3.	Źródło finansowania	a) stały dochód	5	
		b) dochód dorywczy /sezonowy	2	

4.	Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania	<ul style="list-style-type: none"> a) zamieszkiwanie w warunkach uciążliwych ze względu na zakłócanie porządku domowego b) brak warunków uciążliwych 	<p>5</p> <p>0</p>	Ocenę wyraża – Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej / np. przemoc, awanturnictwo, znęcanie się fizyczne i psychiczne/
5.	Wychowankowie placówek opiekuńczych		5	Informacja odpowiedniej placówki
6.	Okres zamieszkiwania w Gminie Kołbaskowo	<p>Wnioskodawca zamieszkuje (przebywa stale) na terenie gminy</p> <ul style="list-style-type: none"> a) powyżej 5 lat b) do 5 lat 	<p>5</p> <p>1</p>	Dowód zameldowania lub inny dokument potwierdzający zamieszkiwanie na terenie gminy
7.	Okres oczekiwania	<p>Za każdy pełny rok oczekiwania na prawomocnej liście</p> <ul style="list-style-type: none"> a) do 3 lat b) 3-5 lat c) Powyżej 5 lat 	<p>0</p> <p>1</p> <p>2</p>	Przyjęty wniosek o przydział mieszkania

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr/...../2020
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia

W przeciągu ostatnich 8 lat zmianie uległy koszty utrzymania mieszkania, uzyskiwane dochody w gospodarstwie domowym, płaca minimalna itp., w związku z powyższym należało dostosować zasady wynajmowania lokali mieszkalnych do aktualnych potrzeb mieszkańców gminy.

GLÓWNY SPECJALISTA

mgr Aneta Wyszczepan