

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 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

GLÓWNY SPECJALISTA

mgr Aneta Wyszczawa

**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) wychowankom placówek opiekuńczo-wychowawczych pod warunkiem, że przed umieszczeniem w placówce na stałe zamieszkiwali na terenie gminy,
- 3) 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 § 4 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 rejestru 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 § 12 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, uwzględniając osoby, którym przysługuje pierwszeństwo zgodnie z § 5 i § 6.

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

uzyskany 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.

Rozdział XI

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych

§ 26.1 Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny spełniać następujące warunki:

- 1) dla osób z niepełnosprawnością ruchową powinny być położone na parterze oraz wyposażone w urządzenia sanitarne dostosowane do tych osób i posiadać odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

2017.07.17
10:00:00

2) lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu zapewniane i wskazywane osobom niepełnosprawnym z inną niepełnosprawnością niż ruchowa dostosowuje się pod względem technicznym do ich indywidualnych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności w zakresie wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z niego.

2. Gmina może dokonać zamiany na inny wolny lokal z mieszkaniowego zasobu w przypadku, gdy najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym lub umiarkowanym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 426 i 568) lub równoważnym, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb, wynikających z jego niepełnosprawności. Osoby te mogą wnioskować o zawarcie umowy najmu na inny lokal równorzędny, w którym utrudnienie nie będzie występować.

3. Z uwagi na brak zamiaru przeznaczenia lokali wchodzących w skład zasobu na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy, nie ustala się ich zasad przeznaczenia na te zadania.

Pod względem prawnym
opiniuje bez zastrzeżeń

Jerzy Adamiec
RADCA PRAWNY

GLÓWNY SPECJALISTA

mgr Aneta Wyszywana

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 zamieszkiwania	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	a) zamieszkiwanie w warunkach uciążliwych ze względu na zakłócanie porządku domowego b) brak warunków uciążliwych	5 0	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	Wnioskodawca zamieszkuje (przebywa stale) na terenie gminy a) powyżej 5 lat b) do 5 lat	5 1	Dowód zameldowania lub inny dokument potwierdzający zamieszkiwanie na terenie gminy
7.	Okres oczekiwania	Za każdy pełny rok oczekiwania na prawomocnej liście a) do 3 lat b) 3-5 lat c) Powyżej 5 lat	0 1 2	Przyjęty wniosek o przydział mieszkania

GLÓWNY SPECJALISTA

mgr Aneta Wyszywana

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.

Zmiana Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wprowadziła przepis, który zobowiązuje Radę Gminy do określenia warunków, jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności. W/w warunki określa rozdział XI niniejszej Uchwały.

GŁÓWNY SPECJALISTA


mgr Aneta Wszywana