

**UCHWAŁA NR XXXIII.129.2021
RADY GMINY UDANIN**

z dnia 30 kwietnia 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Udanin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.), Rada Gminy Udanin uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Udanin, określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Udanin.

§ 3. Traci moc uchwała nr XVIII/68/2012 Rady Gminy Udanin z dnia 28 marca 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Udanin oraz uchwała nr XXII.88.2012 Rady Gminy Udanin z dnia 28 września 2012 roku w sprawie zmiany uchwały nr XVIII/68/2012 Rady Gminy Udanin z dnia 28 marca 2012 roku zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Udanin.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Udanin

Janusz Strzelecki

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Udanin

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Udanin oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Udanin.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 roku, poz. 611),
- 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). Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę;
- 3) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2, pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 53 ze zm.), obowiązującą w dniu złożenia wniosku oraz zawarcia umowy najmu,
- 4) komisja - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Wójta Gminy, w kompetencji której leży weryfikacja wniosków i opiniowanie list,
- 5) lokalu do remontu - należy przez to rozumieć lokal przeznaczony do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy;
- 6) pobliskiej miejscowości - należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie średzkim, w którym znajduje się lokal lub miejscowość w powiecie graniczącym z tym powiatem.

Rozdział 2.

Zasady ogólne wynajmowania lokali mieszkalnych

§ 2. 1. Gmina Udanin zaspokaja potrzeby mieszkaniowe mieszkańców tworzących wspólnotę samorządową gminy na zasadach określonych w ustawie oraz w niniejszej uchwale.

2. Gmina Udanin gospodarując zasobem mieszkaniowym wynajmuje osobom do tego uprawnionym lokale mieszkalne na czas nieoznaczony oraz lokale w ramach najmu socjalnego.

3. Zawieranie umowy najmu lokalu mieszkalnego, najmu socjalnego lokalu następuje w miarę posiadania przez Gminę Udanin odpowiednich wolnych lokali.

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

§ 3. 1. Za porozumieniem stron można zmienić dotychczasową:

- 1) umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony na umowę najmu socjalnego lokalu, z uwzględnieniem kryterium dochodowego określonego w § 4 ust. 2,
- 2) umowę najmu socjalnego lokalu na umowę na czas nieoznaczony, z uwzględnieniem kryterium dochodowego określonego w § 4 ust. 1.

2. Po przeprowadzeniu generalnego remontu w lokalu socjalnym lub jego modernizacji Wójt może zmienić jego status na lokal mieszkalny.

Rozdział 3.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 4. 1. Oddanie w najem lokal na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, a także datę zawarcia umowy najmu nie przekracza:

- 1) 170% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, a także datę zawarcia umowy najmu, nie przekracza kwoty:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Przekroczenie dochodu określonego w ust. 2 nie więcej niż o 30% nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli Gmina nie jest w stanie w inny sposób zaspokoić potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy a najemca znajduje się w trudnej sytuacji życiowej lub jeżeli jego jedynym źródłem utrzymania jest świadczenie emerytalne lub rentowe.

4. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

5. W przypadku stwierdzenia w trakcie sprawdzania sytuacji rodzinnej i materialnej wnioskodawcy przed podpisaniem umowy o najem lokalu, że wnioskodawca podał nieprawdziwe dane, w szczególności co do sytuacji materialnej rodziny, Wynajmujący może odstąpić od zawarcia umowy najmu.

§ 5. 1. Gmina Udanin może obniżyć wysokość czynszu dla lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony w przypadku, gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

2. Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy lokalu, który jest uprawniony do otrzymania dodatku mieszkaniowego przyznawanego na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

3. Szczegółowe zasady stosowania obniżek czynszu określa ustawa oraz uchwała Rady Gminy Udanin w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Udanin na lata 2021-2025.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalu, w którym na każdą osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

2. Na wnioskodawcy dotychczas zajmowanego lokalu nie mogą ciążyć żadne zobowiązania wobec Gminy, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopuszcza się oddanie w najem lokalu w związku z poprawą warunków zamieszkiwania, jeżeli najemca lokalu zawrze z wynajmującym ugodę w sprawie spłaty zadłużenia.

Rozdział 5.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobie pozbawionej mieszkania wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) najemcy lokalu w budynku wchodzącym w skład zasobu mieszkaniowego, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie,

- 3) najemcy lokalu w przypadku, gdy następuje zmiana funkcji lokalu lub budynku;
- 4) najemcy najmu socjalnego lokalu, który po upływie terminu umowy najmu socjalnego utracił uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 4 ust. 2, a spełnia kryterium dochodowe określone w § 4 ust.1;
- 5) osobom wymienionym w § 16 ust 1 oraz § 17.
- 6) nie skorzystały z przysługującego im pierwszeństwa w nabyciu lokalu na własność, po uprzednim wypowiedzeniu im umowy najmu, w trybie art. 21 ust. 4, 4a i 4b ustawy.

2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy, o której mowa w ust.1pkt 1 nie przysługuje osobie, która była właścicielem lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego i przeniosła jego własność na inną osobę lub dokonała dobrowolnej zmiany warunków mieszkalnych na gorsze.

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobie, której wyrokiem sądu przyznano uprawnienie do najmu socjalnego lokalu,
- 2) osobie pozbawionej mieszkania wskutek zdarzenia losowego, np. pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 3) zamieszkującym w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi,
- 4) bezdomnym.

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, można zawrzeć 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.

4. Uprawniony do przydziału najmu socjalnego traci uprawnienia po odmowie przyjęcia lokalu.

Rozdział 6.

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

§ 9. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez nich lokali na inne lokale znajdujące się w mieszkaniowym zasobie Gminy Udanin.

2. Warunkiem uzyskania zgody Wójta Gminy jest spełnienie łącznie następujących warunków:

- 1) niezaleganie z opłatami czynszowymi – zamiana może być dokonana dopiero po spłaceniu zadłużenia,
- 2) zamiana nie spowoduje pogorszenie warunków mieszkaniowych osób w lokalach objętych zamianą, tj. w żadnym z lokali mieszkalnych nie może przypadać na 1 członka gospodarstwa domowego mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

3. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tych zasobów.

§ 10. Gmina może zaproponować zamianę lokalu w przypadku, gdy:

- 1) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- 2) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty, w którym pozostał nie więcej niż jeden lokal gminny.

Rozdział 7.

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

§ 11. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu zobowiązane są do złożenia pisemnego wniosku w sekretariacie Urzędu Gminy Udanin, który powinien zawierać w szczególności:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz adres do korespondencji;
- 2) imiona i nazwiska osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy;

3) uzasadnienie wniosku, tj. opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej i dochodowej wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.

2. Każda osoba, która złożyła wniosek o przydział lokalu, zobowiązana jest do aktualizacji informacji zawartych we wniosku.

3. Wnioski rozpatrywane są w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

4. Rozpatrywanie wniosków odbywa się w miarę dysponowania przez Wójta Gminy wolnymi lokalami.

5. Komisja może żądać od wnioskodawców, aby w wyznaczonym terminie złożyli wskazane przez komisję dokumenty lub okazali zajmowane pomieszczenia. W przypadku odmowy spełnienia przez wnioskodawcę żądań komisji lub nieuzasadnionego uchybienia wyznaczonego terminu wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

6. Bez obowiązku ujęcia na liście, umowy najmu mogą być zawierane przez osoby, które nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

§ 12. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa w składzie co najmniej 4 osób, powołana w drodze zarządzenia.

2. Komisja działa na podstawie regulaminu określonego zarządzeniem Wójta Gminy.

3. Do zadań Komisji należy w szczególności:

- 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 ubiegających się o wynajęcie lokalu;
- 4) sporządzenie projektów list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu;
- 5) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektu list.

§ 13. 1. Osoby, których wnioski zostały zweryfikowane pozytywnie kwalifikowane są na listę osób oczekujących na przydział lokalu z zasobu gminy.

2. Komisja po analizie wniosków przedstawia Wójtowi propozycję zaktualizowanej listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

3. Zakwalifikowanie wnioskodawcy jako uprawnionego do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku.

4. Decyzję o przydziale lokalu podejmuje Wójt Gminy, po zapoznaniu się z opinią komisji.

5. Osoby umieszczone na wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu zobowiązane są do aktualizowania informacji zawartych we wniosku przed zawarciem umowy najmu, w terminie określonym w zawiadomieniu w zakresie:

- 1) dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego;
- 2) oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 3) oświadczenia o posiadaniu lub nieposiadaniu tytułu prawnego do lokalu wykorzystywanego na cele mieszkalne, położonego na terenie Gminy Udanin lub na terenie miejscowości pobliskiej;
- 4) zmian w sytuacji rodzinnej dotyczącej członków gospodarstwa domowego;
- 5) zmiany adresu zamieszkania.

6. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych przy opracowywaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku bądź skreśleniem z listy osób oczekujących na przydział lokalu.

7. Z wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy na lokal socjalny wykreśla się osoby:

- 1) które nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie określonym w zawiadomieniu,

- 2) które nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 4 i § 22 ust. 2 pkt 2,
- 3) które nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie określonym w zawiadomieniu,
- 4) które otrzymały ofertę najmu lokalu jako osoby uprawnione do zawarcia umowy a odmówiły jego przyjęcia.

§ 14. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy, po pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego czy najmu socjalnego lokalu z osobą, która jest nieujęta na liście osób uprawnionych na lokal, o ile jest to uzasadnione szczególnym interesem społeczności lokalnej bądź względami współżycia społecznego pod warunkiem, że osoba ta spełnienia kryterium dochodowe opisane w § 4 oraz ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Dotyczy to w szczególności:

- 1) osób chronionych przed przemocą lub alkoholizmem w rodzinie w oparciu o złożoną dokumentację,
- 2) matek samotnie wychowujących dzieci,
- 3) osób, których pobyt w dotychczasowym miejscu zamieszkania, ze względu na jego stan techniczny, zagraża zdrowiu i życiu tych osób.

§ 15. 1. Informacja o lokalu (lokalach) przeznaczonym do wynajmu oraz informacja o osobach, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, socjalnego, podawana jest do publicznej wiadomości przez umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

2. Odwołanie od decyzji podjętej w wyniku rozpatrzenia wniosku o najem lokalu wnosi się do Wójta Gminy w terminie 30 dni od daty doręczenia informacji.

Rozdział 8.

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

§ 16. 1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu i spełniają niżej wymienione wymagania:

- 1) żadna z osób ubiegających się o zawarcie umowy nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego oraz żadna z tych osób nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego,
- 2) wspólne zamieszkiwanie z najemcą i uczestniczenie w kosztach utrzymania lokalu przez okres co najmniej 5 lat,
- 3) nie posiadają zaległości w opłatach za lokal,
- 4) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

2. Z uwagi na względy społeczne i zdrowotne Wójt może wyrazić zgodę na przepisanie tytułu prawnego do lokalu z głównego najemcy na inną osobę, niż określona w ust. 1 pod warunkiem spełnienia przesłanek wskazanych w ust. 1 pkt 1 i 2.

3. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli:

- 1) najemca opuszczający mieszkanie ma możliwość zabrania ze sobą osoby wspólnie z nim zamieszkujące,
- 2) najemca opuszczający lokal przeprowadził się do mieszkania lub domu, do którego uzyskał tytuł prawny,
- 3) brak jest osób, które na podstawie art. 691 k.c. wstąpiły w stosunek najmu.

§ 17. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu na czas nieoznaczony może zostać zawarta z osobą, która pozostała w lokalu po śmierci najemcy a nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, jeżeli stale zamieszkiwała z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5 lat, przy tym nie posiada tytułu prawnego do innego mieszkania lub domu, w którym mogłaby zamieszkać i brak jest osób, które na podstawie art. 691 k.c. wstąpiły w stosunek najmu.

§ 18. 1. W przypadku niespełnienia warunków określonych w § 16 i § 17 osoby takie powinny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

2. Do czasu opróżnienia lokalu osoby te płacą właścicielowi lokalu odszkodowanie w wysokości w jakiej najemca opłacałby czynsz, w terminach ustalonych dla płatności czynszu.

3. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1, Gmina może wytoczyć powództwo o opróżnienie lokalu.

Rozdział 9.

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

§ 19. 1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględnić rodzaj niepełnosprawności i w miarę możliwości, nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiąć będą jej korzystanie z lokalu.

2. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej, która ma problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji budynku.

Rozdział 10.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 20. 1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2019, poz. 1507 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019, poz. 1111 z późn. zm.).

2. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Gminy lokali, o których mowa w ust. 1, jak również uchylenie ich statusu, następuje w formie zarządzenia Wójta Gminy.

Rozdział 11.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 21. Wójt może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z osobą, z którą rozwiązano umowę najmu ze względu na zaległości z tytułu najmu pod warunkiem, że osoba ta łącznie spełnia następujące warunki:

- osoba ta spłaciła całą zaległość,
- spełnia kryterium dochodowe, określone w § 4 ust.1 oraz
- ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

§ 22. 1. Wolne lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do wykonania kapitalnego remontu mogą zostać oddane w najem osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie umowy zawartej z Gminą, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonanych prac.

2. O najem lokali, o których mowa powyżej w ust. 1, będą mogły ubiegać się osoby, które:

- 1) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) osiągają dochód, który na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, mieści się w przedziale:
 - powyżej 100 % do 400 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - powyżej 80 % do 300 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Dopuszcza się zwolnienie najemcy, który otrzymał lokal do remontu w wysokości 50% czynszu przez czas określony w umowie w sprawie realizacji remontu lokalu, ale nie dłuższy niż 12 miesięcy.

4. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 3 nie dotyczy opłat niezależnych od właściciela związanych z użytkowaniem lokalu.

Rozdział 12.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 23. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom spełniającym co najmniej jeden z warunków:

- 1) rodzinie wielodzietnej prowadzącej gospodarstwo domowe spełniające łącznie warunki określone w § 4 pkt. 1 oraz § 6 pkt. 1 niniejszej uchwały,
- 2) osobom, które posiadają umowę najmu na inny mniejszy lokal w przypadku, jeśli powierzchnia użytkowa przypadająca na jedną osobę w gospodarstwie domowym nie przekracza 10 m².

Rozdział 13. Przepisy końcowe

§ 24. 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.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały Rady Gminy Udanin w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Udanin, spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wprowadzonych w życie od dnia 21 kwietnia 2019r.

Zmiany do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, które zostały wprowadzone ustawą z dnia 22 marca 2018 roku o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r., poz. 756, zmiany: Dz. U. z 2019 r., poz. 1309, Dz. U. z 2021 r., poz. 11) uzasadniają przygotowanie nowej uchwały, zamiast nowelizowania aktualnie obowiązującej uchwały nr XVIII/68/2012 Rady Gminy Udanin z dnia 28 marca 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Udanin oraz uchwały nr XXII.88.2012 Rady Gminy Udanin z dnia 28 września 2012 r. w sprawie zmiany uchwały XVIII/68/2012 Rady Gminy Udanin z dnia 28 marca 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Udanin

Nowa proponowana uchwała ma na celu uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Udanin w świetle obowiązujących przepisów prawnych. Proponowana uchwała określa w szczególności:

- zasady ogólne wynajmowania lokali mieszkalnych,
- wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu,
- warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- kryteria wyboru osób, z którymi zawierane będą umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony,
- pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu,
- 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,
- wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu
- warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych,
- zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
- zasady przeznaczania lokali mieszkalnych wymagających remontu, na koszt i ryzyko przyszłego najemcy.
- kryteria oddawania w najem lokali o pow. przekraczającej 80 m²
- zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

Zatem, zasadnicza zmiana, która uwzględniona została w projekcie uchwały, dotyczy rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii: „najmu socjalnego lokalu”. Kolejną zmianą nałożoną na gminy przez ustawodawcę jest wprowadzenie wymogu określającego warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, jak również zasad przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. Ponadto w toku realizacji zapisów uchwały stwierdzono konieczność wprowadzenia do uchwały zapisu dotyczącego wprowadzenia zasad przeznaczania lokali mieszkalnych wymagających remontu, na koszt i ryzyko przyszłego najemcy.

Z uwagi na konieczność wypełnienia obowiązku wynikającego z przepisów prawa, podjęcie niniejszej uchwały jest celowe i uzasadnione.