

Projekt

z dnia 19 marca 2021 r.

Zatwierdzony przez

Wójt
Adam Zaleski

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BRODNICA**

z dnia 2021 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brodnica.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i poz. 1378) 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) Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brodnica w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brodnica.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XV/85/16 Rady Gminy Brodnica z dnia 12 lutego 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brodnica (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. poz. 660 oraz z 2019 r. poz. 1188)

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

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Nowakowski

19.03.2021 r.
RADCA PRAWNY

Żaneta Kawelec
K. 11-328

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brodnica.

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brodnica, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Brodnica;
- 2) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Brodnica;
- 3) Urzędzie Gminy - należy przez to rozumieć Urząd Gminy Brodnica;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 5) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 6) kwocie najniższej emerytury - należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski";
- 7) dochodzie - należy przez to rozumieć 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 oraz z 2021 poz. 11);
- 8) osobie niepełnosprawnej - należy przez to rozumieć osobę niepełnosprawną w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 426, 568 i 875 oraz z 2021 r. poz. 159).

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. Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być zawierane z osobami, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających okres złożenia wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 4. Umowy najmu socjalnego lokali na czas oznaczony, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być zawierane z osobami, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających okres złożenia wniosku nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 5. Obniżka czynszu może być zastosowana w przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 40% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 30% najniższej emerytury w gospodarstwie wielorodzinnym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Prawo do poprawy warunków mieszkaniowych przysługuje w przypadku gdy:

- 1) najemca mieszka w lokalu będącym w złym stanie technicznym;

- 2) na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², jeżeli najemca nie zalega z zapłatą czynszu lub innymi opłatami za używanie lokalu związanych z najmem lokalu;
- 3) lokal nie spełnia warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi w wyniku m.in. klęski żywiołowej, ekologicznej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 4) lokal ze względu na swoje położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne lub wielkość nie jest odpowiedni dla osób z niepełnosprawnością lub osób tworzących wspólne gospodarstwo z osobą niepełnosprawną.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieoznaczony przysługuje osobie, w niżej podanej kolejności, która:

- 1) utraciła mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej albo innego zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkuje w lokalu położonym w budynku przeznaczonym do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia życia i zdrowia;
- 3) zamieszkuje w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, stwierdzony przez organ nadzoru budowlanego ;
- 4) zamieszkuje w lokalu znajdującym się w budynku przeznaczonym do rozbiórki;
- 5) jest wychowankiem opuszczającym dom dziecka, rodzinę zastępczą oraz inną placówkę opiekuńczo - wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności, który w żaden sposób nie jest w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych i zamieszkiwał na terenie Gminy przed umieszczeniem w w/w miejscach;
- 6) jest osobą niepełnosprawną, stosownie do potrzeb wynikających z orzeczenia o niepełnosprawności i aktualnych możliwości lokalowych Gminy;
- 7) zamieszkuje w warunkach kwalifikujących do poprawy.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na czas oznaczony przysługuje osobie, w niżej podanej kolejności:

- 1) nabyła prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) została pozbawiona lokalu mieszkalnego wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego, jeżeli nie ma możliwości zapewnienia innego lokalu mieszkalnego;
- 3) jest wychowankiem opuszczającymi dom dziecka, rodzinę zastępczą oraz inną placówkę opiekuńczo - wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności, który w żaden sposób nie jest w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych i zamieszkiwał na terenie Gminy przed umieszczeniem w w/w miejscach.

§ 8. Osoby, o których mowa w §7 ust.1 pkt. 5, 6 i 7 oraz ust. 2 pkt 3, winny spełniać kryteria dochodowe określone w § 3 i 4.

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

§ 9. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy lub z inicjatywy Wójta.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymaga zgody Wójta.

3. Najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może otrzymać inny lokal mieszkalny, jeżeli spowoduje to poprawę efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy lub jest niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy.

4. Zamiana lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy winna uwzględniać względy zdrowotne, rodzinne, społeczne lub materialne.

5. Zamiana obecnie zajmowanego może dojść do skutku po spełnieniu następujących warunków:

- 1) najemca nie posiada zaległości z tytułu najmu lokalu;
- 2) najemca otrzymał pozytywną opinię komisji mieszkaniowej dotyczącej dbałości o lokal.

Rozdział 6.

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

§ 10. Złożone wnioski o przydział lokalu z zasobu mieszkalnego Gminy rozpatruje komisja mieszkaniowa, która sprawuje społeczną kontrolę nad wyborem osób do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony oraz umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 11. Komisja mieszkaniowa powołana jest przez Wójta w drodze zarządzenia.

§ 12. W skład komisji wchodzi 3 osoby: 1 radny Rady Gminy Brodnica, 1 osoba posiadająca wiedzę oraz doświadczenie w zakresie prawa lokalowego oraz 1 osoba posiadająca wiedzę i doświadczenie w zakresie pomocy społecznej.

§ 13. Kwalifikacja osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu dokonuje się w przypadku posiadania wolnego lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy z uwzględnieniem w pierwszej kolejności osób znajdujących się na dotychczasowych listach osób uprawnionych do przydziału lokalu mieszkalnego.

§ 14. Ogłoszenie o wolnych lokalach z zasobu mieszkaniowego Gminy wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie Urzędu Gminy, a także zamieszcza się na stronach internetowych Urzędu Gminy. Termin składania wniosków wynosi 14 dni od dnia zakończenia okresu wywieszenia ogłoszenia.

§ 15. Wniosek powinien zawierać: imię i nazwisko, adres zamieszkania, datę złożenia wniosku, nazwę i siedzibę zarządcy domu, tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego, powierzchnię zajmowanego lokalu mieszkalnego, opis warunków lokalowych, liczbę osób uprawnionych do zamieszkania w zajmowanym lokalu, dochód, o którym mowa § 3 lub 4 uchwały oraz podpis wnioskodawcy.

§ 16. Wniosek o najem lokali składa się na formularzu dostępnym w Urzędzie Gminy. Do wniosku należy dołączyć następujące dokumenty:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

§ 17. Wniosek, o którym mowa § 16 składa się w Urzędzie Gminy.

§ 18. 1. Komisja mieszkaniowa rozpatruje i opiniuje złożone wnioski, sporządza protokół, który zostaje przedstawiony Wójtowi.

2. Opinii komisji mieszkaniowej nie podlegają sprawy:

- 1) osób, które utraciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego oraz zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;
- 2) osób, którym przyznano prawomocnym wyrokiem sądu uprawnienie do najmu socjalnego lokalu lub w przypadku konieczności wskazania tymczasowego pomieszczenia.

§ 19. Ostateczną decyzję o przydzieleniu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu podejmuje Wójt.

§ 20. W szczególnych przypadkach Wójt może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub umowę najmu socjalnego lokalu z osobami nie spełniającymi kryteriów, o których mowa w § 3 i 4, po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji mieszkaniowej.

§ 21. Wójt zamieszcza na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz stronie internetowej Urzędu Gminy informacje o wyborze osoby, z którą zostanie zawarta umowa najmu lokalu.

§ 22. W przypadku odmowy proponowanego lokalu lub niedokonania w wyznaczonym terminie uzupełnienia braków formalnych w złożonym wniosku wnioskodawca zostaje skreślony z listy osób ubiegających się o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy.

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

§ 23. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu mieszkalnego przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z osobami na stałe zamieszkującymi z najemcą przez okres minimum 3 lat, prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe, nie posiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego oraz nie spełniającymi kryterium dochodowego określonego w niniejszej uchwale.

§ 24. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z osobami pozostałymi w lokalu, stale zamieszkującymi z dotychczasowym najemcą przez okres minimum 3 lat i prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe, nie posiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego oraz nie spełniającymi kryterium dochodowego określonego w niniejszej uchwale.

§ 25. W sytuacji wystąpienia zadłużenia umowa może być zawarta pod warunkiem spłaty zadłużenia w całości lub w ratach.

§ 26. W razie nie podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobami dotychczas wspólnie zamieszkującymi z poprzednim najemcą, osoby te winny opróżnić i opuścić lokal w terminie 3 miesięcy od daty śmierci najemcy lub opuszczenia lokalu przez poprzedniego najemcę. Do dnia opuszczenia lokalu osoby te są zobowiązane do uiszczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 27. Lokal przeznaczony dla osób niepełnosprawnych powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności położenie lokalu oraz wyposażenie w elementy architektoniczne pozwalające na korzystanie z lokalu.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 28. Dopuszcza się możliwość przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonanie innych zadań realizowanych przez jednostkę samorządu terytorialnego na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 marca 2001 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn.zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821 z późn.zm.) każdorazowo na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Brodnicy.

UZASADNIENIE

1. Przedmiot regulacji.

Uchwalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest ustawowym obowiązkiem wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 2 znowelizowanej 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). Zgodnie z art. 21 ust.3 zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brodnica powinny w szczególności określać:

- 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 którym najem nie wstąpił po śmierci najemcy;
- 6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa, o których mowa w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. 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. poz. 756, 2019 r. poz. 1309 oraz 2021 r. poz. 11) uchwały podjęte przed dniem wejścia w życie przedmiotowej ustawy zachowują ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż 24 miesiące od dnia wejścia w życie ustawy tj. do dnia 21 kwietnia 2021 r.

2. Omówienie podstawy prawnej:

- 1) Art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym mówi, że do wyłącznej właściwości rady gminy należy stanowienie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami.
- 2) Art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowy zasób gminy i zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Uzasadnienie merytoryczne:

Projekt uchwały Rady Gminy Brodnica w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ma na celu przyjęcie kompleksowych rozwiązań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy, poprzez usprawnienie i zwiększenie efektywności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem i koresponduje ze zmianami jakie wynikają ze znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów oraz ustaw towarzyszących obligujących Gminę do dostosowania aktów prawa miejscowego do przepisów rangi ustawowej.

4. Ocena skutków regulacji:

Podjęcie uchwały nie rodzi skutków finansowych.

Brodnica, dnia 19 marca 2021 r.

Sporządził:

Z up. Wójta
mgr Paweł Winiarski
Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej
i Gospodarki Nieruchomościami

Sprawdził:

Z up. Wójta
mgr Justyna Kłomowska
SEKRETARZ GMINY

