

Projekt

z dnia 27 maja 2022 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXXVIII/...../2022
RADY GMINY STARGARD**

z dnia 14 czerwca 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) w związku z 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 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stargard, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXV/279/02 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 24 maja 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych.

§ 3. Do spraw wszczętych i ostatecznie niezakończonych stosuje się zapisy zawarte w treści niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stargard.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Sebastian Janiak

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stargard

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Gminy.

§ 2. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Stargard.

§ 3. Lokale, które wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub w tym celu są wynajmowane przez Gminę wynajmuje się członkom wspólnoty samorządowej posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryteria określone w niniejszej Uchwale.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu.

§ 4. 1. Za dochód uprawniający do oddania w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony lub w najem socjalny lokalu uważa się dochód w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych, osiągnięty w ostatnich 3 miesiącach poprzedzających złożenie wniosku.

2. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1 zalicza się dochód uzyskany przez osoby będące członkami jednego gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku.

§ 5. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 7. Dochodem uprawniającym do stosowania obniżek czynszu jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, nieprzekraczający 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 8. 1. Do warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawców do ich poprawy zalicza się:

- a) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość nie jest odpowiednie dla najemcy lub osób współzamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności (orzeczonej w stopniu umiarkowanym lub znacznym na podstawie odrębnych przepisów),
- c) zamieszkiwanie w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

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

Rozdział 4.

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

§ 9. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony (komunalnego) przysługuje:

- 1) osobom pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych,
- 2) wychowankom domów dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a jednocześnie złożyli wniosek o przydział lokalu mieszkalnego w terminie nie później niż 6-ciu miesięcy od dnia opuszczenia domu dziecka w związku z usamodzielnieniem,
- 3) wychowankom rodzin zastępczych, którzy nie są spokrewnieni z opiekunami i nie mają możliwości zamieszkania w lokalu na terenie gminy Stargard, w którym zamieszkiwali przed umieszczeniem w rodzinie zastępczej, a jednocześnie złożyły wniosek o przydział lokalu mieszkalnego w terminie nie później niż 6-ciu miesięcy od dnia opuszczenia rodziny zastępczej w związku z usamodzielnieniem,
- 4) osobom, które są zameldowane na pobyt stały, zamieszkują stale, posiadają centrum życiowe na terenie Gminy Stargard co najmniej 5 lat przed datą złożenia wniosku i je udokumentują.

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

- 1) które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub innej katastrofy,
- 2) wychowankom domów dziecka i rodzin zastępczych w związku z osiągnięciem pełnoletności zgodnie z zapisem w ust.1 pkt 2 i 3, a gmina nie posiada innego lokalu mieszkalnego,
- 3) osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego.

§ 10. Umowę najmu socjalnego lokalu można, po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres – warunkiem jest jednak, aby najemca znajdował się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 11. Ubiegający się o przydział mieszkania otrzymuje propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu.

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.

§ 12. Zezwala się na dokonywanie zamian pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy oraz najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach w przypadku:

- 1) gdy zamiana jest spowodowana trudną sytuacją materialną osoby ubiegającej się o zamianę i niemożnością ponoszenia kosztów utrzymania dotychczasowego lokalu,
- 2) gdy zamiana znajduje uzasadnienie w poprawie warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o zamianę,
- 3) szczególnej sytuacji rodzinnej, życiowej lub zdrowotnej.

§ 13. W uzasadnionych przypadkach najemca lokalu mieszkalnego może ubiegać się o zawarcie umowy najmu /przyłączenie /lokalu przyległego, jeżeli znajduje się on w złym stanie technicznym i sanitarnym oraz jeżeli lokale te posiadają wspólne części /przedpokoje, sanitariaty itp./ o ile najemca złoży oświadczenie, że remont przyłączonego lokalu wykona na własny koszt bez prawa zwrotu nakładów i obniżek czynszu.

Rozdział 6.

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

§ 14. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu jest zobowiązana do złożenia wniosku o przydział lokalu w siedzibie Gminy Stargard.

§ 15. 1. Wniosek, o którym mowa w §15 ust.1 powinien określać w szczególności:

- 1) dotychczasowe warunki zamieszkania,
- 2) udokumentowaną wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadającą na 1 osobę ustaloną zgodnie z § 5 lub 6 uchwały,
- 3) liczbę członków gospodarstwa domowego uprawnionych do zamieszkiwania z wnioskodawcą,

2. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, wszystkich osób będących członkami gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku, wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów wykazanych w deklaracji;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, wymienionych we wniosku;
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego na terenie Gminy Stargard lub pobliskiej miejscowości (zwłaszcza umowy najmu, umowy użyczenia lub dzierżawy).

3. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny, nie zostały złożone wszystkie dokumenty lub dane zawarte we wniosku okażą się niezetelne, żąda się uzupełnienia wniosku, bądź dostarczenia dodatkowych zaświadczeń lub wyjaśnień. Brak uzupełnienia wniosku skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

4. Uniemożliwienie dokonania wizji w całości lub części lokalu oznacza brak możliwości dokonania oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy i skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

5. Kompletne wnioski podlegają zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, która powoływana jest w drodze zarządzenia Wójta Gminy Stargard na okres dwuletniej kadencji.

6. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest organem społecznym powoływanym, w celu współdziałania z Wójtem w zakresie prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym: sprawowanie kontroli i nadzoru nad tworzeniem list i wykazu osób uprawnionych do przydziału lokalu, opiniowanie zastrzeżeń do projektów list osób uprawnionych do przydziału lokali.

7. Regulamin pracy komisji określi Wójt w drodze zarządzenia.

§ 16. 1. Wnioskodawcy, których wnioski zostały pozytywnie zweryfikowane i zaopiniowane przez Komisję Mieszkaniową, tworzą listę osób oczekujących na najem lokalu. Lista ta zawiera imię, nazwisko i miejsce zamieszkania.

2. Wójt na podstawie listy, o której mowa w ust. 1 w terminie do 10 października sporządza projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego i podaje do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez wywieszenie jej na tablicy informacyjnej w Urzędzie Gminy Stargard. W tym samym terminie Wójt przyjmuje od Wnioskodawców pisemne zastrzeżenia do projektu listy.

3. Wójt po rozpatrzeniu zastrzeżeń wnioskodawców i po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, po upływie terminu, o którym mowa w ust. 2 zatwierdza ostateczną listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu. Listy te podaje się do publicznej wiadomości w okresie od 15 listopada do 30 listopada przez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Stargard.

4. Umieszczenie osoby na liście ostatecznej nie jest jednoznaczne z przydzieleniem konkretnego lokalu oraz nie zobowiązuje Gminy do zapewnienia go w określonym terminie.

5. Osoby znajdujące się na liście oczekujących, zobowiązane są do ponownego składania wniosku o przydział mieszkania co 2 lata, aktualizując swoje dane.

6. Niezłożenie wniosku przez Wnioskodawcę, o którym mowa w ust. 5 oznacza rezygnację z ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego Gminy Stargard i tym samym wykreślenie z listy oczekujących.

7. Weryfikacja dochodów osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu odbywa się dwukrotnie, tj. w chwili składania wniosku i przed zawarciem umowy.

8. Osoby ubiegające się o przydział lokalu obowiązane są do niezwłocznego informowania Gminy Stargard o każdej zmianie swej sytuacji dochodowej, osobistej, rodzinnej lub mieszkaniowej. Niewykonanie powyższego obowiązku bądź odmowa udzielenia informacji w tym zakresie, spowoduje skreślenie z listy osób oczekujących na przydział mieszkania.

§ 17. 1 Decyzję /wskazanie lokalizacyjne/ w sprawie przydziału lokalu podejmuje Wójt Gminy Stargard.

2. Decyzja o przydziale lokalu /wskazanie lokalizacyjne/ stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.

§ 18. Osobom, którym wypowiedziano umowę najmu z powodu zaległości czynszowych może być przywrócony tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu pod warunkiem uregulowania całości zadłużenia, bądź jest realizowane porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia oraz nie wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu w ciągu ostatnich dwóch lat.

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.

§ 19. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, obowiązane są do opuszczenia lokalu w terminie 2 miesięcy od dnia zaistnienia tego zdarzenia, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się na zasadach przyjętych w niniejszej uchwale, o zawarcie z nimi umowy najmu tego lokalu lub innego z zasobu Gminy, bądź najmu socjalnego lokalu o ile spełniają kryteria przydziału takiego lokalu zgodnie z niniejszą uchwałą.

3. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu jest zbyt duża w stosunku do potrzeb osób w nim zamieszkujących, może być zaproponowane zawarcie umowy najmu innego lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej, o podobnych warunkach technicznych.

Rozdział 8.

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

§ 20. Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, spełniać rzeczywiste potrzeby najemcy, wynikające z rodzaju niepełnosprawności, a zwłaszcza:

- 1) dla osób niepełnosprawnych ruchowo - winny być położone na parterach budynków lub budynkach wyposażonych w windy lub podjazdy, posiadać łazienkę dostosowaną do rzeczywistych potrzeb osoby niepełnosprawnej,
- 2) dla osób niewidomych i niedowidzących - powinny być wyposażone w łazienkę, preferowane położenie na parterach budynków, lub w budynkach wyposażonych w windy lub podjazdy,
- 3) dla osób niepełnosprawnych intelektualnie - powinny być wyposażone w łazienkę, preferowany brak wyposażenia w instalację gazową.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań pomocy społecznej oraz związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej.

§ 21. Wójt Gminy, na pisemny i uzasadniony wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej, może przeznaczyć z mieszkaniowego zasobu Gminy Stargard lokale na:

- 1) realizację zadań pomocy społecznej,
- 2) zadań związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej,
- 3) prowadzenie mieszkań wspomaganych (w tym chronionych).

Rozdział 10.

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

§ 22. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 metrów kwadratowych będą przydzielane wielodzietnym rodzinom po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

Uzasadnienie

Wprowadzenie niniejszej uchwały obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stargard, w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości w obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie.

Wobec powyższego podjęcie przedmiotowej uchwały uważa się za zasadne.