



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia środa, 10 lipca 2024 r.

Poz. 1823

UCHWAŁA NR V/18/2024 RADY MIEJSKIEJ W JASIENIU

z dnia 27 czerwca 2024 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jasień

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2024r. poz. 609 z późn.zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3, ust. 3b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2023r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. **Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jasień.

§ 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,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Jasień,
- 4) komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową,
- 5) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Jasienia,

§ 3. Zasób mieszkaniowy Gminy służy zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, zaś lokale temu służące uzyskiwane są z ruchu naturalnego ludności, w wyniku budowy, modernizacji, przebudowy, nadbudowy, adaptacji, zamiany, kupna, wynajmowania od innych właścicieli lub z innych źródeł.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz Wnioskodawców, mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, jeżeli spełnia następujące kryteria dochodowe:

- 1) w przypadku umów zawieranych w ramach najmu socjalnego dochód nie może przekroczyć 75% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) w przypadku umów zawieranych na czas nieoznaczony dochód w gospodarstwie wieloosobowym na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać 125% tego świadczenia, a w gospodarstwie jednoosobowym nie może przekraczać 150% tego świadczenia.

§ 5. Zastosowanie obniżki czynszu, o której mowa w uchwale nr XXX/247/2022 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jasień na lata 2022-2026” (Dz.Urz.Woj.Lubuskiego z 2022r. poz. 919), może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 75% najniższej emerytury.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani mogą być wnioskodawcy, którzy spełniają warunki określone w § 4.

2. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć:

- 1) zamieszkiwanie w charakterze uprawnionych członków rodziny w lokalach nadmiernie zagęszczonych o powierzchni mieszkalnej poniżej 5m² przypadających na jedną osobę, a w przypadku gospodarstw jednoosobowych mniejszej niż 10 m²,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych związanych ze schorzeniami lub niepełnosprawnościami wnioskodawcy, potwierdzonymi odpowiednim orzeczeniem lekarskim,
- 3) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 7. Pierwszeństwo najmu w lokalu stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalach lub budynkach gminy, przeznaczonych do rozbiorczy z powodu złego stanu technicznego
- 2) utraciły mieszkanie w skutek klęsk żywiołowych, katastrofy, lub pożaru;
- 3) zamieszkują w warunkach kwalifikujących ich do poprawy zgodnie z wymogami określonymi w § 6 oraz spełniają warunki dochodowe określone w § 4 uchwały;
- 4) opuszczają dom dziecka lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności, w przypadku uzasadnionego braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których ostatnim miejscem zamieszkania była gmina Jasień;
- 5) z uwagi na potrzeby kadrowe i posiadane kwalifikacje zostaną uznane za niezbędne do realizacji celów istotnych dla gminy;
- 6) zamieszkują w lokalu, o którym mowa w § 6 ust. 2 pkt 2 – dot. schorzeń i niepełnosprawności.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalach lub budynkach gminy, przeznaczonych do rozbiorczy z powodu złego stanu technicznego;
- 2) utraciły mieszkanie w skutek klęsk żywiołowych, katastrofy, lub pożaru;
- 3) opuszczają dom dziecka lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności, w przypadku uzasadnionego braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których ostatnim miejscem zamieszkania była gmina Jasień;
- 4) są osobami bezdomnymi przebywającymi na terenie gminy;

§ 9. Spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu, dokonuje się wyboru biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego, mając na względzie strukturę rodzin oraz zasady racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz przepisy ustawy i niniejszej uchwały regulującej wielkość wymaganej powierzchni lokalu.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 10. 1. Zamiana mieszkań polegająca na wskazaniu wolnego lokalu za dotychczas zajmowany przez najemcę może nastąpić w przypadkach gdy:

- 1) za zamianą przemawiają ważne względy zdrowotne wymagające dostosowania lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 2) najemca przekazuje do dyspozycji gminy lokal o większej powierzchni użytkowej;
- 3) najemca otrzymuje lokal kwalifikujący się do remontu i gwarantuje wykonanie tego remontu we własnym zakresie i na własny koszt;
- 4) zajmowany przez najemcę lokal jest ostatnim lokalem Gminy w budynku stanowiącym współwłasność, a dotychczasowy najemca nie wyraża zainteresowania wykupem lokalu.

2. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, mogą dokonywać zamiany najmowanych lokali zarówno z najemcami, których lokale stanowią mieszkaniowy zasób gminy, jak również z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach na terenie gminy Jasień.

3. Zamiana lokali może nastąpić za wyrażonym pisemnie zezwoleniem właściciela lokalu na jej dokonanie. W przypadku lokali z mieszkaniowego zasobu gminy zezwolenie wydaje Burmistrz.

4. Zamiany dokonuje się na wniosek najemców oraz stale z nimi zamieszkujących osób pełnoletnich, który należy złożyć w Urzędzie Miejskim w Jasieniu.

5. Zezwolenie na dokonanie zamiany pomiędzy osobami zainteresowanymi udziela się w uzasadnionych przypadkach ze względu na ich słuszny interes, a w szczególności w razie:

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu;
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zamianę miejsca zamieszkania;
- 3) względów zdrowotnych uzasadniających zamianę lokalu.

6. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają przyszłych najemców.

7. Jeżeli lokale będące przedmiotem zamiany, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będą obciążone zaległościami z tytułu najmu, zawarcie umowy nastąpi po uregulowaniu zadłużenia.

8. Zamiana lokalu zadłużonego dopuszczalna jest bez konieczności uregulowania długu przed zawarciem umowy najmu, w przypadku przejścia w drodze zamiany lokalu o niższym standardzie wskazanego przez Wynajmującego.

9. Zamiana lokali nie może naruszać zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i nie może spowodować pogorszenia warunków mieszkaniowych osób objętych zamianą, a powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę nie może być mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniejsza niż 10 m².

10. Zezwolenie na zamianę obopólną mieszkań między najemcami może nastąpić pod warunkiem, że najemca:

- 1) nie zalega z opłatami czynszowymi i innymi należnymi za używanie lokalu;
- 2) nie dewastuje lokalu;
- 3) nie wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania;

Rozdział 6.

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

§ 11. 1. Wnioskodawca mieszkający na terenie Gminy i ubiegający się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy składa w Urzędzie Miejskim wniosek o przydział lokalu mieszkalnego.

2. Do wniosku o którym mowa w ust. 1 dołącza się:

- 1) zaświadczenie o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego uzyskanych w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, mogącego zaspokoić potrzeby mieszkaniowe wnioskodawcy, położonego w gminie lub gminach sąsiednich.

3. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, określonych w ust. 3, wyznacza się wnioskodawcy 14 – dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.

§ 12. 1. Umowy najmu z osobami znajdującymi się na liście oczekujących na przydział lokalu zawierane są w kolejności wynikającej z listy, stosownie do stanu osobowego rodzin oraz ilości wolnych lokali. Umieszczenie na liście osób oczekujących na przydział lokalu nie rodzi zobowiązania gminy do zawarcia umowy najmu lokalu.

2. Wnioskodawcy ujęci na listach z pierwszeństwem zawarcia umowy na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokalu, których nie zostały zrealizowane w danym roku, przechodzą do realizacji w roku następnym chyba, że zaspokoją swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie.

3. Osoby ujęte na liście osób oczekujących na przydział lokalu, zobowiązane są do poinformowania właściwej komórki organizacyjnej Urzędu Miejskiego w Jasieniu o każdej zmianie dotyczącej: adresu zamieszkania, sytuacji mieszkaniowej, sytuacji finansowej. W razie zaniedbania obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, korespondencję wysłaną na ostatni podany adres uważa się za doręczoną.

4. Komisja ma prawo do aktualizowania wniosków, celem weryfikacji czy oczekujący na przydział lokalu spełniają kryteria określone w § 4 i § 6 uchwały. Niespełnienie obowiązku określonego w ust. 3, niezaktualizowanie wniosku lub podanie nieprawdziwych danych skutkuje skreśleniem z listy oczekujących na przydział lokalu

§ 13. 1. W celu poddania kontroli trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, Burmistrz powołuje Komisję w składzie co najmniej pięcioosobowym, oraz zatwierdza regulamin pracy tej komisji.

2. W skład komisji mieszkaniowej powinni wchodzić:

- 1) Kierownik Miejsko Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej;
- 2) Pracownik Referatu Spraw Socjalnych;
- 3) Pracownik zajmujący się sprawami gospodarki mieszkaniowej;
- 4) Pracownik zajmujący się sprawami meldunkowymi;
- 5) Przedstawiciel Rady Miejskiej;
- 6) Przedstawiciel społeczny gminy;

3. Komisja pracuje społecznie, na posiedzeniach zwołanych na wniosek jej przewodniczącego lub Burmistrza.

4. Złożone wnioski o przydział lokalu mieszkalnego podlegają opiniowaniu przez komisję.

5. Po zapoznaniu się z opinią komisji, ostateczną decyzję o przydziale lub odmowie przydziału lokalu podejmuje Burmistrz. W przypadku przydziału lokalu, Burmistrz zawiera pisemną umowę najmu lokalu.

§ 14. Burmistrz, może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu z osobą niefigurującą na liście lub niespełniającą warunków określonych niniejszą uchwałą, która znajduje się w trudnej sytuacji życiowej oraz biorąc pod uwagę dobro dzieci.

§ 15. 1. Osobom, które w procesie weryfikacji wniosku nie uzyskały uprawnienia do wpisania na listę oczekujących na przydział lokalu, przysługuje prawo wniesienia do Burmistrza odwołania, zawierającego uwagi i zastrzeżenia do rozstrzygnięcia sprawy.

2. Złożenie odwołania przysługuje w terminie 14 dni od dnia przyjęcia zawiadomienia o sposobie rozpatrzenia wniosku. Odwołanie wniesione z uchybieniem terminu nie podlega rozpatrzeniu.

§ 16. 1. Corocznie do 30 listopada komisja sporządza listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali na rok następny uwzględniając możliwości gminy.

2. Listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali wywiesza się na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego na okres 1 miesiąca.

§ 17. Dwukrotna odmowa zawarcia umowy najmu zaproponowanego lokalu powoduje przeniesienie na ostatnie miejsce na liście oczekujących na przydział lokalu.

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

§ 18. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez jego najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2023r. poz. 1610 z późn.zm.), mogą pozostać w tym lokalu przy łącznym spełnieniu poniższych warunków:

- 1) wspólnego i nieprzerwanego zamieszkiwania z najemcą do dnia opuszczenia lokalu lub śmierci,
- 2) spełnienia kryterium dochodowego, o którym mowa w rozdziale 2,
- 3) braku zaległości w opłatach za lokal przy czym warunek ten uważa się za spełniony jeżeli została podpisana ugoda na spłatę zadłużenia oraz następuje regularne wywiązywanie się z tej ugody,
- 4) nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub sąsiedniej gminie,
- 5) powierzchnia mieszkalna przypadająca na każdą osobę pozostałą w lokalu nie przekracza 20m² w przypadku gospodarstw jednoosobowych oraz 10m² w przypadku gospodarstw wieloosobowych.

2. Jeżeli nie zostaną spełnione warunki określone w ust. 1 osoby zajmujące lokal są zobowiązane do opuszczenia i wydania lokalu w terminie nie dłuższym jak 3 miesiące od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

3. W przypadku gdy lokal nie zostanie opróżniony Burmistrz wszczyna działania zmierzające do przymusowego opróżnienia lokalu, obciążenia kosztami za bezumowne korzystanie z lokalu oraz naliczenia roszczeń odszkodowawczych.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 19. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być wynajmowane rodzinom wielodzietnym, uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. W przypadku braku osób chętnych do zawarcia umowy lokalu o powierzchni przekraczającej 80 m², lokale mogą być wyłączone z zasobu mieszkaniowego gminy i przeznaczone do zbycia w drodze przetargu nieograniczonego.

Rozdział 9.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnością, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 20. 1. Przy wskazywaniu lokalu osobie z niepełnosprawnością należy uwzględnić rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności w oparciu o treść przedłożonego przez wnioskodawcę orzeczenia o niepełnosprawności, wydanego przez organ uprawniony.

2. Lokal wskazany osobie niepełnosprawnej powinien zapewniać możliwość należytego dostępu do lokalu (niska kondygnacja) oraz poruszania się po lokalu lub mieć możliwość dostosowania go do potrzeb osoby niepełnosprawnej.

3. Przy wskazaniu lokalu uwzględniać należy schorzenia innych członków gospodarstwa domowego, wspólnego z wnioskodawcą.

Rozdział 10.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań o których mowa w art. 4 ust 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 21. Ustala się następujące zasady przeznaczania lokali na realizację zadań 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:

- 1) Na pisemny i umotywowany wniosek Miejsko Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Jasieniu w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu osób i rodzin oraz zagrożeniu ubóstwem, z mieszkaniowego zasobu gminy przeznacza się lokale na realizację zadań przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej.
- 2) Każdorazowe przeznaczenie lokalu na realizację zadań przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej nastąpi w drodze zarządzenia Burmistrza.
- 3) Miejsko Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Jasieniu realizując zadania przewidziane w ustawie o pomocy społecznej dysponuje lokalem na warunkach określonych niniejszą chwałą w oparciu o umowę zawieraną na czas oznaczony.
- 4) Miejsko Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Jasieniu uiszcza czynsz oraz obowiązany jest wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne związane z użytkowaniem przekazanego lokalu.

Rozdział 11.

Ponowne zawarcie umowy najmu

§ 22. Na wniosek osoby, której wypowiedziano umowę najmu, gdy przyczyną rozwiązania stosunku najmu było zadłużenie, możliwe jest ponowne zawarcie umowy, której przedmiotem będzie zajmowany lokal lub inny lokal o mniejszej powierzchni lub obniżonym standardzie jeżeli zostaną spełnione łącznie warunki:

- 1) osoba ta nieprzerwalnie zamieszkuje w tym lokalu,
- 2) ustala przyczyna, z powodu której została rozwiązana umowa najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony w przypadku pełnej spłaty zaległości wraz z kosztami jej dochodzenia lub zawarcia ugody na spłatę zobowiązania i regularnej spłaty przez minimum 6 miesięcy,
- 3) osoba ta spełnia kryteria dochodowe wymagane do zawarcia umowy określone w § 4 uchwały.

§ 23. 1. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać przedłużona na kolejny okres, pod warunkiem złożenia wniosku o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu oraz spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 4 ust. 1 pkt 2. Wniosek o przedłużenie umowy najmu nie jest opiniowany przez komisję.

2. Osoby, które nie wystąpiły o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu po upływie jego obowiązywania zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu do dyspozycji gminy.

Rozdział 12.

Postanowienia końcowe

§ 24. Traci moc uchwała nr XXII/154/08 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 29 października 2008 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Jasień (t.j. Dz.Urz.Woj.Lubus. z 2014r., poz. 130.)

§ 25. Do wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie rozpatrzonych przed tą datą, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jasienia.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Jadwiga Gotfryd