



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 07.09.2023 r.

Poz. 4128

UCHWAŁA NR LXII/804/2023 RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 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 (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 725 ze zm.) Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żukowo służących zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy.

§ 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 Żukowo,
- 4) Burmistrza - należy przez to rozumieć Burmistrza Gminy Żukowo,
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę obowiązującą w dniu zawarcia umowy najmu ogłaszaną 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 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 291 ze zm.).

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 zastosowanie obniżek czynszu

§ 3. 1. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza:

- 1) 60 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 40 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 4. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, który nie przekracza:

- 1) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 30% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnione są osoby spełniające kryteria dochodowe określone w §3 oraz:

- 1) zamieszkujące w lokalach, w których na każdą osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej - powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m²,
- 2) będące osobami niepełnosprawnymi lub zamieszkujące z osobą niepełnosprawną wymagającą stałej opieki w lokalach niedostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 3) zamieszkujące w pomieszczeniach lub miejscu niespełniającym wymogu pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z wymaganymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać lokale.

Rozdział 4.

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

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych spełniającym kryteria dochodowe określone w § 3 niniejszej uchwały, które:

- 1) zostały pozbawione lokalu mieszkalnego wskutek zdarzenia losowego w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej i nie przysługuje im prawo do lokalu zamiennego,
- 2) zamieszkują w lokalach przeznaczonych do rozbioru w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia i zdrowia lub podlegających wyłączeniu z użytkowania,
- 3) zamieszkują w lokalach przeznaczonych na cele związane z inwestycjami gminy,
- 4) są ofiarami przemocy domowej,
- 5) posiadają znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji.

2. Kryteria wymienione w ust.1 nie są uszeregowane hierarchicznie, co oznacza, że ich kolejność pozostaje bez wpływu na kolejność zawierania umów.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na okres do 6 miesięcy. Umowę, zgodnie z ustawą, można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

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

§ 7. 1. Zamiany lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego gminy Żukowo mogą dokonać najemcy tych lokali posiadający umowę zawartą na czas nieoznaczony.

2. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Żukowo wymaga zgody Burmistrza.

3. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali jest brak zaległości w opłatach za używanie lokali będących przedmiotem zamiany, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 1.

4. Zgoda na zamianę lokali jest wydawana w przypadku, gdy przemawiają za tym względy społeczne lub względy racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, w szczególności:

- 1) najemcom posiadającym zadłużenie czynszowe, o ile powierzchnia zajmowanego lokalu uniemożliwia staranie się o przyznanie dodatku mieszkaniowego, a dotychczas zajmowany lokal utrzymywany jest w należytym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym a najemca nie zakłócał dotychczas porządku domowego,
- 2) najemcom zajmującym lokale zbyt duże w stosunku do potrzeb najemcy oraz wnioskującym o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni użytkowej uprawniającej do otrzymania dodatku mieszkaniowego lub o niższym standardzie.

5. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali, w szczególności, gdy najemca:

- 1) nie przestrzega warunków umowy najmu, dokonuje dewastacji lokalu lub w sposób rażąco narusza ustalony porządek domowy w dotychczasowym miejscu zamieszkania,
- 2) w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni pokoi,
- 3) liczebność gospodarstwa domowego najemcy wnioskującego o zamianę oraz jego stan majątkowy jest nieadekwatny do kosztów wynikających z wielkości lokalu (dotyczy zamiany z mniejszego metrażu lokalu na większy).

6. Burmistrz może zaproponować osobie posiadającej zaległości z tytułu użytkowania lokalu, zamianę na inny lokal o niższych opłatach, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokalu lub zawarcia ugody w sprawie spłaty zadłużenia.

7. Zamiana lokali, o których mowa w ust. 1 następuje na wspólny wniosek najemców lokali, które mają podlegać zamianie.

8. Dopuszcza się zamianę na inny niezasiedlony lokal z zasobu będący aktualnie w dyspozycji gminy.

9. Nie dokonuje się zamian lokali pomiędzy najemcami posiadającymi najem socjalny.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. Wnioski o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony oraz o najem socjalny lokali składa się w Biurze Obsługi Klienta Urzędu Gminy w Żukowie, za pośrednictwem polskiej placówki pocztowej lub przez EPUAP.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1 rozpatruje referat właściwy do spraw lokalowych Urzędu Gminy w Żukowie w porozumieniu z Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Żukowie.

3. Wzór wniosku o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali określa Burmistrz w formie zarządzenia.

4. Do wniosku o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny załącza się:

- 1) oświadczenia i deklaracje o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego o których mowa w art. 21b ustawy,
- 2) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu,
- 3) orzeczenie o niepełnosprawności w przypadku, gdy wnioskodawca lub członek gospodarstwa domowego jest osobą z orzeczoną niepełnosprawnością.

§ 9. 1. Po weryfikacji wniosku wnioskodawców spełniających wymogi formalno-prawne wpisuje się na listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu.

2. W przypadku braków formalno-prawnych wniosku wnioskodawca zostanie wezwany do jego uzupełnienia, w terminie wskazanym w wezwaniu.

3. Nieuzupełnienie wniosku w terminie może skutkować odmową wpisu na listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu.

4. Brak spełnienia warunków określonych w §8 ust. 4 skutkuje odmową wpisu na listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem.

5. O odmowie wpisu na listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu wnioskodawcę zawiadamia się na piśmie, na wskazany we wniosku adres.

§ 10. 1. Listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu sporządza właściwa merytorycznie komórka organizacyjna do spraw lokalowych Urzędu Gminy w Żukowie.

2. Listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu na dany rok zatwierdza Burmistrz.

3. Lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu podlega kontroli społecznej, którą sprawuje komisja komunalna Rady Miejskiej w Żukowie.

4. Lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu zatwierdzona w danym roku obowiązuje do dnia zatwierdzenia listy osób do zawarcia umowy najmu na kolejny rok kalendarzowy.

5. Listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu w danym roku i niezrealizowanych w tym roku dołącza się do listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu w roku następnym.

6. Lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu podlega aktualizacji i ogłoszeniu na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Żukowie.

7. Aktualizację Listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem przeprowadza się w okresie od 1 grudnia do 31 grudnia każdego roku, na podstawie dokumentów, o których mowa w §8 ust. 4 niniejszej uchwały, złożonych przez osoby zakwalifikowane na liście, bez wezwania w tym terminie pod rygorem skreślenia z listy. Treść art. 21b ustawy stosuje się odpowiednio.

8. Osoby, które złożyły w danym roku wnioski o zawarcie umowy o najem w terminie od dnia 01 lipca do dnia 30 listopada danego roku zwolnione są z obowiązku ponownego przedłożenia w tym samym roku dokumentów, o których mowa w art.21b ustawy. Osoby takie zobowiązane są jedynie do złożenia oświadczenia, iż nadal spełniają kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

§ 11. 1. Osoby znajdujące się na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu podlegają weryfikacji w zakresie ich sytuacji dochodowej, mieszkaniowej i rodzinnej oraz spełnienia warunków do zawarcia umowy najmu lokalu, wynikających z niniejszej uchwały.

2. Osoby niespełniające warunków określonych w ust. 1. podlegają skreśleniu z listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu.

3. O skreśleniu z listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu Burmistrz zawiadamia na piśmie, na ostatni wskazany przez tę osobę adres.

4. Brak umieszczenia osoby na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem powoduje, że osoba ta nie będzie uwzględniona w toku proponowania wynajęcia poszczególnych lokali.

5. Osoby znajdujące się na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu zobowiązane są niezwłocznie, bez wezwania, do:

- 1) poinformowania o każdej zmianie sytuacji dochodowej lub/i mieszkaniowej lub/i rodzinnej mającej wpływ na kwalifikację,
- 2) zawiadamiania o każdej zmianie swego adresu zamieszkania. W przypadku niewykonania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni podany adres uważa się za skutecznie doręczoną.

§ 12. 1. Do wynajęcia poszczególnych lokali kieruje się osoby umieszczone na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem spełniające kryteria i warunki określone niniejszą uchwałą.

2. Do wynajęcia poszczególnych lokali kieruje Burmistrz.

3. Wnioski osób kierowanych do zawarcia umowy o najem opiniuje Komisja Komunalna Rady Miejskiej w Żukowie. W posiedzeniu Komisji Komunalnej Rady Miejskiej w Żukowie uczestniczy przedstawiciel referatu właściwego do spraw lokalowych Urzędu Gminy w Żukowie oraz Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żukowie.

4. Osoby kierowane do zawarcia umowy o najem otrzymują propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu.

5. Wzór skierowania do zawarcia umowy o najem określa Burmistrz w formie zarządzenia.

6. Skierowanie stanowi podstawę do zawarcia umowy o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali.

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

§ 13. 1. W przypadku osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy może być zawarta umowa najmu lokalu, o ile łącznie zostały spełnione następujące warunki:

- 1) wspólnego i nieprzerwanego zamieszkiwania z najemcą do dnia opuszczenia lokalu lub śmierci przez okres minimum 3 lat,
- 2) kryterium dochodowego, o którym mowa w §3,
- 3) które, nie posiadają zaległości w opłatach za lokal, przy czym warunek ten uważa się za spełniony, jeżeli została podpisana ugoda na spłatę zadłużenia i następuje regularne wywiązywanie się z tej ugody,
- 4) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

2. Jeśli nie zostaną spełnione warunki określone w ust.1 osoby zajmujące lokal są zobowiązane do opuszczenia i wydania lokalu w terminie 2 miesięcy od zaistnienia zdarzenia.

§ 14. 1. Osoby, które nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie przepisów kodeksu cywilnego lub ustawy, mogą żądać zawarcia umowy najmu na czas oznaczony, a po upływie tego terminu na czas nieoznaczony, pod warunkiem braku zaległości w opłatach za zajmowany lokal, przy czym warunek ten uważa się za spełniony, jeżeli została podpisana ugoda na spłatę zadłużenia i następuje regularne wywiązywanie się z tej ugody.

2. Osoby, o których mowa w ust.1 powyżej, zobowiązane są do złożenia dokumentów, o których mowa w §8 ust. 4 niniejszej uchwały. Treść art. 21b ust. ustawy stosuje się odpowiednio.

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

§ 15. 1. Lokale wskazywane osobom niepełnosprawnych powinny uwzględniać potrzeby tych osób wynikające z rodzaju ich niepełnosprawności, a w szczególności pozbawione być winne barier architektonicznych ograniczających mobilność i percepcję.

2. W miarę możliwości lokal powinien znajdować się na parterze budynku bez barier przestrzennych albo w budynku wyposażonym w podjazdy lub inne urządzenia umożliwiające samodzielne dotarcie do lokalu osobom z niepełnosprawnościami.

Rozdział 9.**Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej**

§ 16. 1. O przeznaczaniu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Żukowo na realizację zadań gminy, przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz.901 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 447 ze zm.) decyduje Burmistrz.

2. Wniosek o przeznaczanie lokalu na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, składa Kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żukowie.

3. Wniosek opiniuje komisja komunalna Rady Miejskiej w Żukowie.

Rozdział 10.**Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 17. 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.

§ 18. Listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żukowo sporządzone na podstawie przepisów obowiązujących przed wejściem w życie niniejszej uchwały są zachowane i będą realizowane według zasad określonych w niniejszej uchwale.

§ 19. Traci moc uchwała nr XXXVI/611/2005 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 21 października 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żukowo.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

Witold Szmidtke