



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 21.05.2024 r.

Poz. 2541

UCHWAŁA NR LXV/439/2024 RADY GMINY SMĘTOWO GRANICZNE

z dnia 23 kwietnia 2024 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Smętowo Graniczne

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) 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 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Smętowo Graniczne uchwala, co następuje:

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Smętowo Graniczne

Rozdział 1. Postanowienie ogólne

§ 1. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Smętowo Graniczne;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Smętowo Graniczne;
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 5) dodatek mieszkaniowy – należy przez to rozumieć dodatek mieszkaniowy w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 6) kwocie najniższej emerytury – 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 Społecznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 1251; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1429);
- 7) najmie – należy rozumieć przez to również podnajem;
- 8) najem socjalny lokalu – należy przez to rozumieć najem określony w art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 9) opłatach niezależnych od właściciela – należy przez to rozumieć w szczególności opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór odpadów i nieczystości ciekłych;

- 10) referacie - należy przez to rozumieć właściwą komórkę organizacyjną Urzędu Gminy w Smętowie Granicznym wykonującą zadania z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.
- 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Smętowo Graniczne.

§ 2. 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy oraz lokali uzyskanych w trybie przewidzianym w art. 4 ust. 3 ustawy, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków spółnoty samorządowej, którą tworzą mieszkańcy Gminy.

2. Dysponentem mieszkaniowego zasobu Gminy jest Wójt, który powierza Referatowi wykonanie czynności związanych z gospodarowaniem mieszkalnymi zasobami komunalnymi Gminy.

3. Gmina wynajmuje, na warunkach określonych w uchwale, lokale mieszkalne mieszkańcom Gminy pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych, a także zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie i w uchwale.

4. Gmina może wyodrębnić poszczególne lokale w celu ich zbycia na zasadach określonych odrębnymi przepisami, kierując się względami racjonalnej gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Rozdział 2.

Wynajmowanie lokali na czas nieoznaczony osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych

§ 3. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie na czas nieoznaczony umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, winny spełniać łącznie następujące warunki:

- 1) pozostawanie w trudnych warunkach mieszkaniowych, przy czym:
 - a) za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się zamieszkiwanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi lub w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi (kryterium powierzchniowe), a wnioskodawca i współmałżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu zamieszkują w danym lokalu w charakterze osób bliskich dla właściciela lub głównego lokatora lokalu (rodzice, dzieci, wnuki, rodzeństwo, dziadkowie, osoby przysposobione wyrokiem sądu);
 - b) kryterium powierzchniowe nie stosuje się w przypadku, gdy wnioskodawca i współmałżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu zamieszkują w lokalu, którego właścicielem lub głównym lokatorem jest osoba obca;
- 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawka czynszu może być obniżona według następujących zasad:

- 1) wysokość czynszu zostanie obniżona o 10% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) wysokość czynszu zostanie obniżona o 40% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżenie czynszu następuje na zasadach określonych w art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. Obniżki czynszu nie udziela się najemcy:

- 1) najmu lokalu socjalnego,
- 2) który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal, chyba że zostanie z nim zawarta ugoda określająca spłatę zaległości, pod warunkiem terminowego wywiązania się z tej ugody.

§ 4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają następujące kryteria:

- 1) są lokatorami lokali nienadających się na stały pobyt ludzi, a stan techniczny zajmowanych lokali nie jest przez nich zawiniony, lub
- 2) udokumentowany przez właściwą komisję lekarską zły stan zdrowia członków gospodarstwa domowego osób ubiegających się o najem, uzasadnia zmianę warunków mieszkaniowych.

Rozdział 3. Najem socjalny lokali

§ 5. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu winny spełniać łącznie następujące warunki:

- 1) pozostawanie w trudnych warunkach mieszkaniowych, przy czym:
 - a) za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się zamieszkiwanie w lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi lub w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi (kryterium powierzchniowe), a wnioskodawca i współmałżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu zamieszkują w danym lokalu w charakterze osób bliskich dla właściciela lub głównego lokatora lokalu (rodzice, dzieci, wnuki, rodzeństwo, dziadkowie, osoby przysposobione wyrokiem sądu);
 - b) kryterium powierzchniowe nie stosuje się w przypadku, gdy wnioskodawca i współmałżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu zamieszkują w lokalu, którego właścicielem lub głównym lokatorem jest osoba obca;
- 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień zawarcia umowy nie przekraczający 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75 % w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Najemca, który spełnia warunki określone w ust. 1 pkt 2, a zajmowany przez niego lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy spełnia wymogi najmu socjalnego lokalu, może wystąpić z wnioskiem do Wójta o przekształcenie najmu tego lokalu w najem socjalny lokalu.

§ 6. 1. Bezwzględne pierwszeństwo w zawieraniu umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, wobec których sąd w wyroku eksmisyjnym orzekł o uprawnieniu do otrzymania najmu socjalnego lokalu.

2. Poza kolejnością, z zastrzeżeniem ust. 1, Gmina zapewnia najem socjalny lokalu osobom, które:

- 1) opuściły pieczę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, oraz spełniają warunki określone w § 5 ust. 1 pkt 1 i 2 i pochodzą z Gminy;
- 2) utraciły w Gminie mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych.

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 1 i 2, przysługuje osobom, które spełniają następujące kryteria:

- 1) są lokatorami lokali nienadających się na stały pobyt ludzi, a stan techniczny zajmowanych lokali nie jest przez nich zawiniony,
- 2) udokumentowany przez właściwą komisję lekarską zły stan zdrowia członków gospodarstwa domowego osób ubiegających się o najem uzasadnia zmianę warunków mieszkaniowych.

4. Wójt, z zastrzeżeniem ust. 1, w przypadku poważnego zagrożenia bezpieczeństwa zdrowia, życia lub mienia, może poza kolejnością, zapewnić najem socjalnego lokalu.

§ 7. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony do 3 lat.

2. Po upływie okresu najmu socjalnego lokalu z dotychczasowym najemcą tego lokalu można zawrzeć nową umowę najmu tego samego lub innego lokalu na czas oznaczony – do 3 lat, w przypadku nadal utrzymującej się szczególnie trudnej sytuacji życiowej dotychczasowego najemcy oraz spełniania kryterium z § 5 ust. 1 pkt 2).

Rozdział 4.

Zamiana lokali

§ 8. Dopuszcza się dokonywanie zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, pomiędzy najemcami i na zgodny wniosek najemców, pod warunkiem uregulowania ewentualnych zobowiązań obciążających najemców z tytułu czynszu oraz z tytułu opłat niezależnych od właściciela.

§ 9. W przypadkach uzasadnionych względami zdrowotnymi najemcy lub członek jego gospodarstwa domowego, udokumentowanym orzeczeniem właściwej komisji lekarskiej, może być dokonana zamiana lokalu na inny, wolny lokal.

§ 10. 1. Umowy najmu na czas nieoznaczony lokali w nowo wybudowanych budynkach mogą być zawierane w drodze zamiany z osobami, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) posiadają tytuł prawny do zajmowanego lokalu w zasobie mieszkaniowym Gminy;
- 2) najemca i jego małżonek nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu;
- 3) dotychczas zajmowany lokal zostanie opróżniony i wydany Gminie;
- 4) w okresie jednego roku poprzedzającego rozpatrzenie wniosku o zamianę, najemca nie miał zaległości płatniczych z tytułu czynszu oraz z tytułu opłat niezależnych od właściciela, a należności te były wnoszone w obowiązujących terminach;
- 5) posiadają stałe źródło dochodów, a dochód gospodarstwa domowego najemcy, w momencie składania wniosku o zamianę, musi wystarczyć na opłacenie wydatków mieszkaniowych bez ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.

§ 11. W ramach rozpatrzenia wniosku o zamianę lokalu na podstawie § 9-11 ponownej weryfikacji podlegają kryteria przyznania prawa do lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy, na zasadach wskazanych odpowiednio w § 3 oraz w § 5.

§ 12. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być dokonywane zamiany lokali na lokale pozostające także w innych zasobach, jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali, a także pisemną zgodę właścicieli tych lokali na zamianę.

2. Dokonanie zamiany lokali, o których mowa w ust. 1 nie jest możliwe w przypadku, gdy przyszły najemca zalegał z zapłatą czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela w okresie 12 miesięcy przed złożeniem wniosku. **Rozdział 5.**

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

§ 13. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana do złożenia wniosku o przydział mieszkania w siedzibie Urzędu Gminy w Smętowie Granicznym. Przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu następuje spośród osób, które złożyły do Urzędu wniosek o przydział lokalu mieszkalnego i są wpisane na listę osób oczekujących na przydział mieszkania. W celu pozostania na liście osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego należy składać wniosek raz na dwa lata (zaleca się składanie raz do roku) W przypadku nieponawiania wniosku w przeciągu dwóch lat, osoba zostaje skreślona z listy osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 należy złożyć pisemnie wraz z uzasadnieniem. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania;
- 2) informację o stanie rodzinnym wnioskodawcy (liczba osób przebywających wspólnie w gospodarstwie domowym, stopień pokrewieństwa, wiek);
- 3) deklarację o dochodzie członków rodziny wnioskodawcy, o której mowa w art. 21b ust. 3 ustawy;
- 4) oświadczenie o stanie majątkowym, o którym mowa w art. 21b ust. 3 ustawy;
- 5) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, o którym mowa w art. 21b ust. 4 ustawy;

6) określenie posiadanych warunków lokalowych.

3. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

4. Wnioski przyjmowane są i wstępnie weryfikowane pod względem formalnym przez pracownika Urzędu Gminy w Smętowie Granicznym prowadzącego sprawy z zakresu gospodarki mieszkaniowej. W przypadku gdy wniosek jest niekompletny lub nie zostały złożone wszystkie wymagane dokumenty, wnioskodawcy wyznacza się dodatkowy 7-dniowy termin na ich uzupełnienie, którego niedotrzymanie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

5. W celu ustalenia stanu faktycznego pracownik Urzędu odpowiedzialny za gospodarkę mieszkaniową może wezwać osoby ubiegające się o przydział lokalu do złożenia stosownych deklaracji i oświadczeń w tym aktualizacji deklaracji o wysokości dochodów, oświadczeń o stanie majątkowym i liczbie członków gospodarstwa domowego.

6. Kontrolę społeczną oraz merytoryczną weryfikację wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu wykonuje społeczna komisja do spraw mieszkaniowych powołana przez Wójta.

7. Do zadań komisji należy:

- 1) kontrola warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o lokal mieszkalny,
- 2) opiniowanie odwołań, skarg, wniosków dotyczących przydziału lokali.

8. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu podejmuje Wójt.

9. Listy osób podaje się do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Smętowie Granicznym.

10. Wójt podaje do publicznej wiadomości na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Smętowie Granicznym informacje o dostępności lokalu, którego oddanie w najem jest planowane na czas nieoznaczony, bądź lokalu socjalnego wraz z określeniem terminu, w jakim przyjmowane będą wnioski o przydział lokalu.

11. Osoba, która zostanie wskazana przez Wójta do zawarcia umowy najmu ma obowiązek podpisać umowę najmu w miejscu i terminie wskazanym w pisemnym zawiadomieniu.

12. Nieusprawiedliwione nieprzystąpienie do podpisania umowy najmu lub odmowa przyjęcia przydzielonego lokalu powoduje utratę przydziału i skreślenie z listy osób oczekujących na przydział mieszkania.

13. Osoba, z którą została zawarta umowa najmu ma obowiązek zamieszkania w lokalu nie później niż 14 dni od podpisania umowy.

14. Osoba, z którą została zawarta umowa najmu jest zwolniona z obowiązku, o którym mowa w ust. 13 jeżeli uzyskała pisemną zgodę Wójta Gminy lub gdy stan techniczny lokalu nie pozwala na zamieszkanie.

Rozdział 6.

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

§ 14. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zgodnie z art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. ustawy Kodeks Cywilny, Gmina może zawrzeć umowę najmu zajmowanego lokalu, jeżeli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) osoby te stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci, będąc synową, zięciem, pełnoletnim rodzeństwem zmarłego najemcy lub jego współmałżonką;
- 2) nie posiadają zaległości płatniczych z tytułu czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela;
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, lub nieruchomości.

2. Wobec osób nie wymienionych w ust. 1, Gmina podejmie postępowanie zmierzające do opróżnienia lokalu, jeżeli osobami bez tytułu prawnego do zajmowania lokalu stały się po 11 listopada 1994 r.

Rozdział 7.

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

§ 15. 1. Warunki, jakie powinien spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych będą określane każdorazowo po zapoznaniu się z rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z rodzaju niepełnosprawności (na podstawie orzeczenia zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności potwierdzającego rodzaj niepełnosprawności).

2. Budynek, w którym usytuowany będzie lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej w stopniu znacznym, powinien zapewniać możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności poprzez odpowiednią likwidację barier architektonicznych.

3. Osobie niepełnosprawnej w stopniu znacznym, o niepełnosprawności ruchowej wskazuje się lokal położony w szczególności na pierwszej kondygnacji budynku (parter).

4. W przypadku braku lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb danej niepełnosprawności, wyłącznie za zgodą przyszłego najemcy może zostać wynajęty lokal niespełniający wymagań.

5. Wskazanie lokalu mieszkalnego do zawarcia umowy najmu każdorazowo powinno być poprzedzone zapoznaniem się przyszłego najemcy ze stanem faktycznym i standardem technicznym lokalu oraz wyrażeniem pisemnej zgody na jego najem.

Rozdział 8.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 16. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 901; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 2754 oraz z 2023 r. poz. 535, poz. 1693, poz. 1938 i poz. 2760) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2023 r. poz. 1426; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1429).

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 17. W przypadkach nieobjętych postanowieniami niniejszej uchwały, decyzje w przedmiocie uzyskania tytułu prawnego do lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy podejmuje Wójt.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Smętowo Graniczne.

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

**Przewodnicząca Rady Gminy
Smętowo Graniczne**

Barbara Szczygiel