



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 06.02.2024 r.

Poz. 543

UCHWAŁA NR XXXIII/366/2023 RADY GMINY TUCHOMIE

z dnia 28 grudnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 2 oraz ust.3, art.25a, art.25b, art.25c, art.25d, art.25e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) oraz art. 18 ust. 2, pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) Rada Gminy Tuchomie uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz pomieszczeń tymczasowych gminy Tuchomie oraz określa tryb rozpatrywania wniosków i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także ustala kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu, o treści jak w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. W przypadkach nieobjętych postanowieniami niniejszej uchwały decyzje w sprawie uzyskania tytułu prawnego do lokalu podejmuje Wójt Gminy Tuchomie.

§ 3. Traci moc Uchwała nr VII/85/2019 Rady Gminy Tuchomie z dnia 22 listopada 2019 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tuchomie oraz uchwała nr XXIII/268/2022 z dnia 30 września 2022 roku, w sprawie zmiany uchwały „w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tuchomie”.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tuchomie.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Tuchomie

Wiesław Bezhubka

Załącznik do uchwały Nr XXXIII/366/2023

Rady Gminy Tuchomie

z dnia 28 grudnia 2023 r.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Artykuły powołane w uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r., poz. 725), dalej jako „Ustawa”.

§ 2. 1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Tuchomie, o którym mowa w art. 20 ust.1 oraz lokalach uzyskanych w trybie przewidzianym w art. 4 ust.3.

2. Gmina Tuchomie z zastrzeżeniem §3 wynajmuje na warunkach określonych w niniejszej uchwale lokale osobom prowadzącym gospodarstwo domowe o niskich dochodach a także na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale przeznaczone na najem socjalny oraz pomieszczenia tymczasowe.

3. Gmina może wyodrębnić poszczególne lokale w celu ich zbycia, na zasadach określonych odrębnymi przepisami, kierując się względami racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym.

§ 3. 1. W zasobie mieszkaniowym gminy wydziela się lokal przeznaczony do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

2. O wyborze najemcy zwolnionego lokalu, o którym mowa w ust.1 decyduje Wójt Gminy.

3. Lokale przeznaczone są dla osób, których zatrudnienie na terenie gminy ma szczególne znaczenie społeczne dla ogółu mieszkańców gminy.

4. Niniejsze zasady nie dotyczą osób, którym zapewnienie warunków mieszkaniowych regulują odrębne przepisy.

5. W zasobie mieszkaniowym gminy wydziela się lokal przeznaczony na potrzeby organizacji pozarządowych.

6. O wyborze organizacji, na potrzeby której zostanie przeznaczony lokal decyduje Wójt Gminy.

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

§ 4. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony ustala się w wysokości:

- a) dla osób samotnych, których dochód miesięczny nie przekracza 150% najniższej emerytury;
- b) dla rodzin, których dochód miesięczny w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 100% najniższej emerytury.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu ustala się w wysokości:

- a) dla osoby samotnej, której dochód miesięczny nie przekracza 100% najniższej emerytury;
- b) dla rodzin, w których dochód miesięczny w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 75% najniższej emerytury.

3. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1 i 2 przyjmuje się dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania według przepisów – art. 3 ust.3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1335);

4. Dochód, o którym mowa w ust.3 ustala się według stanu z dnia rozpatrywania wniosku o zawarcie umowy, przyjmując za podstawę średnią jego wysokość z okresu ostatnich 3 miesięcy.

5. Wobec najemców lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy lub umową zlecenia nie stosuje się kryterium dochodowego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mogą się ubiegać osoby, których warunki zamieszkiwania kwalifikują do zawarcia umowy.

Warunki zamieszkiwania spełniają osoby mieszkające w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 6 m² powierzchni mieszkalnej albo zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi.

2. O zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu mogą ubiegać się osoby zamieszkujące w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub mieszkające w lokalach, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 5 m² pokoi, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 10 m².

3. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu mogą ubiegać się osoby, które spełniają jeden z poniższych warunków:

- a) zameldowane są na pobyt stały lub czasowy na terenie Gminy Tuchomie,
- b) są zatrudnione na terenie gminy Tuchomie,
- c) w inny sposób wykażą, że zamieszkują na terenie Gminy Tuchomie.

4. Warunki określone w §4 i §5 muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 4.

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

§ 6. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem ust.2 przysługuje osobom, które spełniają następujące kryteria:

- a) są lokatorami lokali nie nadających się na stały pobyt ludzi, a stan techniczny najmowanych lokali nie powstał z ich winy, zajmują lokale na czas nieoznaczony, o których mowa w §5 ust.1 lub zajmują lokale w ramach umowy najmu socjalnego lokalu, o których mowa w §5 ust.2,
- b) uzyskiwany dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego mieści się w granicach określonych w §4 ust. 1 i 2,
- c) wywiązują się regularnie z obowiązku uiszczania czynszu i opłat niezależnych od właściciela,
- d) wywiązują się z obowiązku utrzymywania we właściwym stanie technicznym dotychczas zajmowanego lokalu.

1. Poza kolejnością Gmina Tuchomie zapewnia najem socjalny lokalu osobom, o których mowa w art.14 ustawy.

2. Poza kolejnością gmina Tuchomie powinna zapewnić najem socjalny lokalu osobom, które:

- a) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności a spełniają warunki określone w §4, §5 i §6 oraz pochodzą z gminy Tuchomie;
- b) utraciły na terenie gminy Tuchomie mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru bądź innych zdarzeń losowych.

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. Nie dopuszcza się możliwości dokonywania zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Dopuszcza się zamianę lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Tuchomie na uzasadniony wniosek najemców bez ograniczeń powierzchniowych.

3. Zamiana lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy Tuchomie następuje za zgodą Wójta.

4. Zamianie podlegają lokale wolne od zadłużeń.

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. Społeczna Komisja do Spraw Mieszkaniowych weryfikuje wnioski o najem lokali oraz dokonuje wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

2. Społeczną Komisję, o której mowa w ust.1 powołuje Wójt Gminy.

§ 9. Ustala się następujący tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem socjalny:

- 1) Osoba ubiegająca się o przydział lokalu zobowiązana jest złożyć wniosek.
- 2) Wnioski wpływające do Urzędu Gminy w Tuchomiu wstępnie rozpatrywane są przez pracownika Urzędu prowadzącego sprawę gospodarki mieszkaniowej.
- 3) Weryfikacje przeprowadza Społeczna Komisja do Spraw Mieszkaniowych przy współudziale pracownika, o którym mowa w ust.1 według kryteriów zawartych w niniejszej uchwale.
- 4) Społeczna Komisja do Spraw Mieszkaniowych przy współudziale z pracownikiem prowadzącym sprawę mieszkaniową opracowuje projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.
- 5) Projekty list osób zatwierdza Wójt Gminy jako listy ostateczne.
- 6) Listy osób podaje się do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Tuchomiu.

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

§ 10. 1. W przypadku rozwiązania stosunku najmu z powodu opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę lub w przypadku śmierci najemcy i braku osób, które z mocy prawa wstępują w najem, osoby, które pozostały w lokalu mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu na ogólnych zasadach przewidzianych w niniejszej uchwale.

2. Zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu jest możliwe pod warunkiem, że:

- 1) wnioskodawca stale zamieszkiwał w tym lokalu przed opuszczeniem lokalu przez najemcę lub przed jego śmiercią,
- 2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości, bądź jej części, mogącego stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 3) nie zalega z opłatami za korzystanie z lokalu,
- 4) nie zakłócał porządku domowego i utrzymywał lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 5) wnioskodawca spełnia warunki określone w §4 i §5.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu na skutek nie spełnienia warunków określonych niniejszą uchwałą, zobowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu w wyznaczonym przez wynajmującego terminie.

4. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę zobowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu.

5. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 4 wszczyna się postępowanie sądowe o wydanie i opróżnienie lokalu.

Rozdział 8.

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

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

2. W przypadku osób niepełnosprawnych ruchowo, w szczególności osób poruszających się na wózku inwalidzkim, do najmu przeznaczone będą lokale położone na parterze budynków z wyposażeniem uwzględniającym wskazaną niepełnosprawność – odpowiednio architektonicznie przystosowane schody, podejścia, podjazdy, poręcze.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust.2b

§ 12. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2021r., poz.2268 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2022r., poz. 447, 1700 i 2140 oraz z 2023r. poz.403).

Rozdział 10.

Wynajem pomieszczeń tymczasowych

§ 13. Pomieszczenia tymczasowe przeznacza się na wynajem osobom na zasadach określonych w uchwale, w tym w art. 25a, 25b, 25 c, 25 d, 25 e ustawy.

§ 14. Przydział tymczasowych pomieszczeń następuje zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania zasobem.

§ 15. Zawarcie umowy najmu tymczasowego pomieszczenia na kolejny okres może nastąpić w przypadku gdy:

1. Osoby zamieszkujące w lokalu, ich małżonkowie lub osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu, mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
2. Osoby te pozostają w tymczasowym pomieszczeniu i nie wykraczają przeciwko porządkowi domowemu;
3. Nie występują zaległości z tytułu korzystania z tymczasowego pomieszczenia;
4. Spełnione zostało kryterium dochodowe określone §4 ust.2 uchwały.

§ 16. W przypadku, gdy na mocy wyroku eksmisyjnego sąd uprawni do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu tylko niektóre osoby, dopuszcza się realizację praw osób do tymczasowego pomieszczenia poprzez uprawnienie ich do wspólnego zamieszkiwania z osobami posiadającymi prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.