

**UCHWAŁA NR XXXV/263/2021
RADY GMINY MALECHOWO**

z dnia 24 listopada 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Malechowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2021r. poz. 1372) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz. 611 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malechowo.

§ 3. Uchyła się uchwałę Nr XXXIII/243/2021 Rady Gminy Malechowo z dnia 29 października 2021r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Malechowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Rosiński

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Malechowo

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Malechowo tworzą:

- a) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
- b) lokale mieszkalne wynajmowane na czas oznaczony,
- c) lokale przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Malechowo mogą tworzyć również lokale lub domy jednorodzinne pozyskane od innych właścicieli.

3. Do lokali lub domów jednorodzinnych pozyskanych od innych właścicieli stosuje się zasady najmu lokali określone w niniejszych Zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Malechowo.

§ 2. Ilekroć w Zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Malechowo jest mowa o:

- 1) **Ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 611 z późn. zm.);
- 2) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Malechowo;
- 3) **Wynajmującym** – należy przez to rozumieć Gminę Malechowo;
- 4) **Wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę występującą do Wójta Gminy Malechowo z wnioskiem o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 5) **Mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć zasób w rozumieniu art. 2 ust. 1. pkt 10 ustawy;
- 6) **Lokalu** – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 7) **Gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2019r. poz. 2133 z późn. zm.);
- 8) **Dochodzie gospodarstwa domowego** – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2019r. poz. 2133 z późn. zm.);
- 9) **Najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłoszonej 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 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 291 z późn. 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 stosowanie obniżek czynszu

§ 3. 1. Wysokość średniego miesięcznego dochodu wnioskodawcy, kwalifikującego go do ubiegania się o najem lokalu na czas nieoznaczony w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie może przekroczyć:

- a) 150% kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
- b) 100% kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

2. Wysokość średniego miesięcznego dochodu wnioskodawcy, kwalifikującego go do ubiegania się o najem socjalny lokalu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie może przekroczyć:

- a) 120 % kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- b) 85 % kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

§ 4. 1. Najemcy o niskich dochodach mogą zwracać się w wnioskiem do Wójta o zastosowanie obniżki czynszu.

2. Za najemców o niskich dochodach uznaje się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza:

- a) 80% kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
- b) 50% kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

§ 5. Ustala się następującą wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu:

1) dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, w gospodarstwie jednoosobowym winien wynosić:

- a) 80% – 60% najniższej emerytury – wysokość zastosowanej obniżki czynszu – 5%;
- b) 60% – 45% najniższej emerytury – wysokość zastosowanej obniżki czynszu – 10%;
- c) 45% – 30% najniższej emerytury – wysokość zastosowanej obniżki czynszu – 15%;
- d) 30% – 15% najniższej emerytury – wysokość zastosowanej obniżki czynszu – 20%;
- e) Poniżej 15% najniższej emerytury – wysokość zastosowanej obniżki czynszu – 25%.

2) dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, w gospodarstwie wieloosobowym winien wynosić:

- a) 50% – 40% najniższej emerytury – wysokość zastosowanej obniżki czynszu – 5%;
- b) 40% – 30% najniższej emerytury – wysokość zastosowanej obniżki czynszu – 10%;
- c) 30% – 20% najniższej emerytury – wysokość zastosowanej obniżki czynszu – 15%;

- d) 20% – 10% najniższej emerytury – wysokość zastosowanej obniżki czynszu – 20%;
- e) Poniżej 10% najniższej emerytury – wysokość zastosowanej obniżki czynszu – 25%.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 6. Warunkami zamieszkania, kwalifikującymi wnioskodawcę do ich poprawy są:

- a) zamieszkiwanie w lokalu o nadmiernym zaludnieniu tj. w którym na osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada poniżej 5,50 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku zamieszkiwania w nim osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim – poniżej 8 m² powierzchni łącznej pokoi na 1 osobę;
- b) stosowanie wobec wnioskodawcy i członków gospodarstwa domowego przemocy fizycznej i psychicznej przez osoby współzamieszkujące;
- c) bezdomność;
- d) zamieszkiwanie w lokalach nieodpowiadających wymaganiom dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U z 2019r. poz. 1065 z późn. zm.);
- e) pozbawienie dotychczasowego lokalu będącego wynikiem katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru lub innego nieprzewidzianego zdarzenia, które uniemożliwia dalsze korzystanie z tego lokalu;
- f) spełnienie warunków do otrzymania lokalu zamiennego, w przypadku kiedy dotychczas zajmowany lokal został przeznaczony do rozbiórki lub kompleksowego remontu;
- g) posiadanie orzeczenia sądu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego;
- h) opuszczenie placówki opiekuńczo – wychowawczej, socjalizacyjnej lub rodziny zastępczej i nie posiadanie możliwości powrotu do lokalu, położonego na terenie Gminy Malechowo w którym następowało zamieszkiwanie przed przejściem do placówki opiekuńczo – wychowawczej, socjalizacyjnej lub rodziny zastępczej.

§ 7. W celu kwalifikacji wnioskodawcy do poprawy warunków zamieszkania musi być spełniony minimum jeden warunek określony w §6.

§ 8. Najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w zasób mieszkaniowy Gminy lub najmu socjalnego, posiadającymi pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu mogą być osoby, które:

- 1) są mieszkańcami Gminy Malechowo;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego;
- 3) uzyskują dochody uzasadniające oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny;
- 4) posiadają trudne warunki mieszkaniowe lub znajdują się w trudnej sytuacji życiowej.

§ 9. O poprawę warunków mieszkaniowych mogą ubiegać się najemcy lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, którzy nie posiadają zadłużenia wobec Gminy w tytułu opłat czynszowych i opłat od czynszu niezależnych.

Rozdział 4.

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

§ 10. 1. Zamiana lokali wchodzących w zasób mieszkaniowy Gminy wymaga zgody Wójta i jest możliwa w następujących sytuacjach:

- 1) gdy osoby posiadające tytuł prawny do lokalu z zasobu Gminy zamierzają dobrowolnie dokonać między sobą zamiany zajmowanych przez siebie lokali i wyrażają taką wolę poprzez złożenie wniosków o ich zamianę;
- 2) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę zajmowanego przez siebie lokalu na inny lokal z zasobu Gminy w celu poprawy warunków mieszkaniowych;
- 3) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę zajmowanego przez siebie lokalu na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej, w celu pomniejszenia kosztów związanych z jego utrzymaniem.

2. Zamiana lokali, o których mowa w ust. 1 wymaga od najemcy ubiegającego się o zamianę braku zadłużenia wobec Gminy z tytułu czynszu i opłat niezależnych od czynszu.

3. W wyjątkowo uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wyrażenia zgody na zamianę na lokal mniejszy na wniosek najemcy posiadającego zaległości w opłatach czynszu i opłatach niezależnych od czynszu, po uprzednim podpisaniu z Gminą ugody na ratalną spłatę zadłużenia.

4. Pierwszeństwo zamiany lokalu przysługuje najemcom lokali posiadającym orzeczenie o niepełnosprawności oraz najemcom wielodzietnym (posiadającym powyżej sześcioro dzieci).

5. Nie dopuszcza się możliwości dokonywania zamian lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 11. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokalu na wniosek złożony przez najemcę może nastąpić w następujących przypadkach:

- 1) najemca długotrwale (powyżej 3 miesięcy) nie uiszcza opłat za czynsz i opłat od czynszu niezależnych i nie podejmuje działań zmierzających do spłaty zadłużenia;
- 2) najemca w trakcie trwania umowy najmu nie wywiązywał się należycie z obowiązków wynikających z art. 6b Ustawy;
- 3) najemca lub członkowie jego gospodarstwa domowego zdewastowali zajmowany lokal;

§ 12. Dopuszcza się dokonanie z urzędu zamiany lokali i przekwaterowanie najemcy do innego lokalu, w tym lokalu z najmem socjalnym w następujących przypadkach:

- 1) najemca trwale zalega z opłatami za czynsz i opłatami od czynszu niezależnymi i z tego powodu został utracony tytuł do zajmowanego lokalu;
- 2) najemca w sposób rażący narusza warunki umowy najmu, nie przestrzega warunków sanitarno – higienicznych lub nie przestrzega porządku domowego.

Rozdział 5.

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

§ 13. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu, który wchodzi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, składa w Urzędzie Gminy Malechowo wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub zawarcie najmu socjalnego wraz z niezbędnymi załącznikami wymaganymi ustawą.

2. Wzór wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu lub umowy najmu socjalnego lokalu określa Wójt w drodze zarządzenia.

3. Złożony wniosek, o którym mowa w ust. 1 podlega kontroli społecznej, dokonywanej przez Społeczną Komisję do spraw mieszkaniowych.

§ 14. 1. Wójt w drodze zarządzenia powołuje Społeczną Komisję do spraw mieszkaniowych, która wydaje opinie do złożonych wniosków i przekazuje do rozpatrzenia Wójtowi.

2. Komisja, o której mowa w ust. 1 w szczególności opiniuje wnioski, o których mowa w § 13 ust. 1 oraz wydaje opinie przy ustalaniu list oczekujących na lokal mieszkalny i najem socjalny lokalu, sprawach związanych z zamianą mieszkań oraz przyznawaniem i wypowiedaniem przez Wójta praw najmu lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

§ 15. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu, która spełnia kryteria zawarte w §3 uchwały oraz która w sposób prawidłowy złożyła wniosek, o którym mowa w ust. 1, kwalifikowana jest na listę oczekujących do zawarcia umowy najmu lokalu.

2. Wnioski niespełniające kryteriów określonych uchwałą rozpatrywane są negatywnie, o czym pisemnie informuje się wnioskodawcę.

§ 16. 1. Przed wydaniem decyzji o zawarciu umowy najmu lokalu, wnioskodawca podlega ponownej weryfikacji w zakresie spełnienia kryteriów określonych w §3 uchwały.

2. Brak spełnienia przez wnioskodawcę warunków określonych w ust. 1 powodują odmowę zawarcia umowy najmu.

§ 17. 1. Lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu, zostaje opublikowana w sposób zwyczajowo przyjęty – na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Malechowo przez okres 30 dni celem przeprowadzenia konsultacji społecznej.

2. W ciągu 14 dni od dnia opublikowania listy, o której mowa w ust. 1 mogą być wnoszone uwagi i zastrzeżenia.

3. Po rozpatrzeniu wniesionych uwag i zastrzeżeń Wójt ostatecznie zatwierdza listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali i podaje ją do publicznej wiadomości w sposób określony w ust. 2.

§ 18. W przypadku wnioskodawcy, który znalazł się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej tj. pozbawienie zajmowanego lokalu mieszkalnego w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego, dopuszcza się rozpatrzenie wniosku o najem poza kolejnością.

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

§ 19. 1. W przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego wchodzącego w zasób mieszkaniowy Gminy osoby, które pozostały w tym lokalu: współmałżonek najemcy niebędący współnajemcą, zstępni, wstępni, osoby przysposobione, pełnoletnie rodzeństwo, pełnoletni zstępni rodzeństwa, były małżonek oraz inne osoby, które dotychczas pozostawały faktycznie we wspólnym gospodarstwie z najemcą, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu pod następującymi warunkami:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości;
- 2) nie zalegają za opłatą za czynsz i opłatami od czynszu niezależnymi;
- 3) spełniają kryteria dochodowe określone w §7 uchwały;
- 4) złożą wniosek o zawarcie umowy o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu, do którego dotychczasowy najemca posiadał tytuł.

2. Zawarcie umowy najmu w sytuacji, o której mowa w ust. 1 uwarunkowane jest złożeniem oświadczenia przez najemcę, który opuścił lokal o rezygnacji z najmu, o ile nie utracił on tytułu prawnego do lokalu, z powodów określonych w art. 11 Ustawy.

3. W przypadku utraty przez najemcę tytułu prawnego do lokalu spowodowanej nieuregulowanymi opłatami za czynsz i opłat od czynszu niezależnych, zawarcie umowy może nastąpić z osobami o których mowa w ust. 1, pod warunkiem uregulowania przez te osoby zadłużenia w całości lub w uzasadnionych przypadkach, pod warunkiem podpisania ugody dotyczącej spłaty powstałego zadłużenia.

Rozdział 7.

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

§ 20. 1. Lokal wskazywany na rzecz osoby niepełnosprawnej, posiadającej stosowne orzeczenie lub gospodarstwa domowego, którego członkiem jest osoba niepełnosprawna, powinien być lokalem o pełnym standardzie, dostosowanym do indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności osoby uprawnionej lub niepełnosprawnego członka gospodarstwa domowego, wynikających z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów. Ponadto lokal powinien spełniać wymogi określone przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U z 2019r. poz. 1065 z późn. zm.).

2. Lokal wskazywany na rzecz osoby niepełnosprawnej lub gospodarstwa domowego, którego członkiem jest osoba niepełnosprawna winien spełniać w szczególności następujące warunki:

- 1) znajdować się na parterze lub na pierwszej kondygnacji budynku, który pozbawiony jest barier architektonicznych;
- 2) być wyposażony w instalacje wodociągowa, kanalizacyjną, wentylacyjną oraz centralnego ogrzewania;
- 3) posiadać drzwi o szerokości (minimum 90 cm) dostosowanej do potrzeb osób niepełnosprawnych, poruszających się na wózku inwalidzkim, jeżeli ten rodzaj niepełnosprawności posiada lokator;
- 4) posiadać wydzielone pomieszczenie łazienki z WC, którego powierzchnia i wyposażenie spełniają wymagania dla pomieszczeń higienicznosanitarnych, określonych w rozporządzeniu, o którym mowa w ust. 1;
- 5) posiadać komunikację pozbawioną wszelkich barier, pozwalającą na swobodne poruszanie niepełnosprawnego lokatora, bez względu na stopień niepełnosprawności;
- 6) posiadać wolną powierzchnię manewrową o średnicy 150 cm, pozwalającą na swobodne zawracanie wózkiem inwalidzkim.

3. W przypadku braku lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb danej niepełnosprawności, wyłącznie za zgodą przyszłego najemcy, może zostać wynajęty lokal niespełniający wymagań, o których mowa w ust. 1 i ust. 2.

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

Rozdział 8.

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

§ 21. 1. Lokale wchodzące w zasób mieszkaniowy Gminy mogą być przeznaczone na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, o których mowa w art. 4 ust. 2b Ustawy.

2. Inne zadania jednostek samorządu terytorialnego, o których mowa w ust. 1 mogą być realizowane przez jednostki organizacyjne Gminy lub organizacje pożytku publicznego przez nie wskazane. W tym celu lokale mieszkalne przekazywane będą do dyspozycji jednostki odpowiedzialnej za realizację zadań, o których mowa w ust. 1.

3. Na potrzeby realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, w pierwszej kolejności przeznaczone będą wolne lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80m², których układ funkcjonalny umożliwi dostosowanie do rodzaju udzielanego wsparcia mieszkaniowego oraz zadania realizacyjnego z jego wykorzystaniem.

4. Lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 3 będą oddawane w najem podmiotom wymienionym w ust. 2 na czas oznaczony, nieoznaczony lub użyczenie.