

-Projekt-
UCHWAŁA NR
RADY GMINY W WAŚNIOWIE
Z dnia

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

na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r. poz. 40 z późn. zm.), 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 2023r. poz. 725), Rada Gminy Waśniów uchwala co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Waśniów, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XVI/118/2020 Rady Gminy w Waśniowie z dnia 11 lutego 2020r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Waśniów.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Waśniów

Mirosław Chamera

RADCA PRAWNY
Dorota Kośla
KU-K-573

UZASADNIENIE

Projekt uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Waśniów został sporządzony na podstawie 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 725) w związku z art. 12 i 39 Ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych u staw wspierających rozwój mieszkalnictwa. (Dz. U. z 2021 poz. 11 z późn. zm.)

W projekcie uchwały zostały określone zasady i warunki najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zamiana lokali, określone zostały kryteria jakie osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego musi spełniać, a także ustalono pierwszeństwo do zawarcia umów najmu na lokale mieszkalne i lokale socjalne z zasobu mieszkaniowego Gminy Waśniów.

Obecny projekt uchwały zawiera uregulowania wynikające z wprowadzonych zmian Ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa.

Wobec powyższego zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WAŚNIÓW**

§ 1.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Waśniów jest tworzony i utrzymywany w celu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.
2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Waśniów prowadzone jest na podstawie:
 - 1) 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);
 - 2) zasad określonych w niniejszej uchwale.
3. Wynajmującym lokale mieszkalne jest Gmina Waśniów reprezentowana przez Wójta gminy Waśniów.

§ 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, stanowi średni, miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, który nie może przekraczać:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku o najem lokalu;

§ 3.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu socjalnego średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, który nie może przekraczać:

- 1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o najem lokalu socjalnego.

§ 4.

Za gospodarstwo domowe i jego dochód, o którym mowa w § 2 i 3, należy rozumieć gospodarstwo domowe i dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023r. poz. 1325).

§ 5.

1. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu. Obniżka w wysokości 10% należnego czynszu może być udzielona najemcy, którego średni dochód miesięczny w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza:

- 1) 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Obniżka może być udzielona na wniosek najemcy. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest złożyć zaświadczenie o wysokości dochodów członka gospodarstwa domowego.

3. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres 12 miesięcy. Po upływie okresu 12 miesięcy, ust 1 i ust 2 stosuje się odpowiednio.

§ 6.

Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwania w lokach, w których wielkość powierzchni pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym, bądź zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi.

§ 7.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek pożaru, klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego.

§ 8.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) osobie, która nabyła prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego;
- 2) wychowankom domów dziecka, posiadającym ostatnie miejsce zameldowania na terenie Gminy Waśniów;
- 3) osobom które zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 4) zamieszkują w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi.

§ 9.

1. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Waśniów mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale pozostające w mieszkaniowym zasobie Gminy Waśniów lub na lokale pozostające w innych zasobach, po spełnieniu następujących warunków:

- 1) posiadania tytułu prawnego do zamienianych lokali;

- 2) potwierdzenia, iż najemcy lokali podlegających zamianie nie są właścicielami lub współwłaścicielami budynków jednorodzinnych, domów mieszkalnych bądź innych lokali mieszkalnych;
 - 1) udokumentowaniu, iż na żadnym z najemców lokali podlegających zamianie nie ciąży zaległości z tytułu czynszu oraz z tytułu innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali;
 - 2) uzyskaniu pisemnej zgody Wójta Gminy Waśniów, właściciela lokalu oraz najemców na zamianę lokali.
2. Zamiana lokalu socjalnego na lokal na czas nieoznaczony jest dopuszczalna pod warunkiem spełnienia przez osoby zamieniające lokale kryteriów dochodowych właściwych do najmu danej kategorii lokalu.

§ 10.

1. Procedurę najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu lokalu socjalnego rozpoczyna się od złożenia odpowiedniego wniosku o wynajem lokalu w Urzędzie Gminy Waśniów, zawierającego następujące dane:

- 1) imię i nazwisko oraz adres wnioskodawcy ubiegającego się o najem;
- 2) określenie powierzchni obecnie zajmowanego lokalu oraz warunki dotychczasowego zamieszkania;
- 3) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą;
- 4) przyczyny ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
- 5) klauzulę w brzmieniu: "Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia"

2. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego stanowiące załącznik nr 2 do Uchwały.
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

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.

§ 11

1. Celem sprawdzenia danych zawartych we wniosku Wójt może wezwać wnioskodawcę do przedstawienia:

- 1) zaświadczenia pracodawcy o zarobkach wnioskodawcy;
- 2) zeznania podatkowego lub zaświadczenia organów podatkowych o wysokości osiąganego dochodu;
- 3) zgody na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego przez właściwe organy i upoważnionych przez Wójta pracowników.

2. Jeżeli wnioskodawca nie zastosuje się do wezwania, o którym mowa powyżej, w określonym w wezwaniu terminie albo uniemożliwi lub utrudni przeprowadzenie wywiadu środowiskowego – wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

3. Jeżeli w wyniku weryfikacji wniosku potwierdzone zostanie spełnienie przez wnioskodawcę warunków, o których mowa w § 10, Wójt zawiadamia na piśmie wnioskodawcę o umieszczeniu go na liście osób oczekujących na podpisanie umowy najmu lokalu.

4. Jeżeli w wyniku weryfikacji wniosku nie zostanie potwierdzone spełnienie przez wnioskodawcę warunków, o których mowa w § 10, Wójt zawiadamia na piśmie wnioskodawcę o odmowie załatwienia wniosku. Pismo to powinno zawierać uzasadnienie faktyczne i prawne odmowy oraz pouczenie o trybie i terminie odwołania.

§ 12.

1. Składane do Urzędu Gminy Waśniów wnioski osób oczekujących na lokal mieszkalny i socjalny są wpisane do rejestru osób oczekujących na lokal mieszkalny i są rozpatrywane wg kolejności.

2. W przypadku posiadania wolnego lokalu, wnioski podlegają rozpatrzeniu zgodnie z postanowieniami ust. 3 i 4.

3. W przypadku braku osób wpisanych do rejestru oczekujących na lokal, Wójt Gminy Waśniów ogłasza informacje o wolnym lokalu przeznaczonym do wynajmu.

4. Złożone wnioski podlegają wstępnej weryfikacji pod względem formalnym przez Wójta Gminy Waśniów. W przypadku stwierdzenia braków lub konieczności aktualizacji danych zawartych we wniosku, wnioskodawca jest wzywany do uzupełnienia wniosku.

5. Po wstępnej weryfikacji Wójt Gminy Waśniów przekazuje wnioski do powołanej Komisji Mieszkaniowej, która dokonuje oceny merytorycznej spełnienia warunków do uzyskania lokalu i występuje z wnioskiem do Wójta Gminy Waśniów o zawarcie umowy najmu ze wskazaną osobą.

§ 13.

1. Lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, wynajmowany osobie niepełnosprawnej ruchowo powinien posiadać łazienkę z WC., której wielkość i wyposażenie odpowiada normom określonym w rozporządzeniu.

2. Skrzydła okien, świetliki oraz nawietrzniki okienne znajdujące się w lokalu, o którym mowa w ust 1 powinny być wyposażone w urządzenia wskazane w rozporządzeniu, jeżeli nie przewiduje się korzystania osoby niepełnosprawnej z pomocy innych osób, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

3. Okna w lokalu przeznaczonym do korzystania przez osobę niepełnosprawną należy wyposażyć w urządzenia ułatwiające korzystanie z nich przez lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

4. Drzwi w lokalu wymienionym w ust.1 powinny posiadać szerokość dostosowaną do potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim, jeżeli ten rodzaj niepełnosprawności posiada lokator.

5. Komunikacja w lokalu, o którym mowa w ust 1, powinna być pozbawiona wszelkich barier i pozwalać na swobodne poruszanie się niepełnosprawnego lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

§ 14.

Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2023r. poz. 901z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2023r. poz. 1426 z późn. zm.).

§ 15.

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą być oddane w najem na czas nieoznaczony wnioskodawcom, którzy spełniają wymogi określone w niniejszej uchwale a ich gospodarstwo domowe tworzy co najmniej 6 członków.

§ 16.

1. Społeczną kontrolę rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkaniowych sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana zarządzeniem Wójta Gminy Waśniów.
2. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi przedstawiciel Rady Gminy Waśniów, pracownik Urzędu Gminy Waśniów, pracownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Waśniów.

§ 17.

Odmowa przyjęcia proponowanego lokalu przez osobę wpisaną do rejestru, powoduje wykreślenie z rejestru osób oczekujących na lokal mieszkalny.

§ 18.

1. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wystąpiły po śmierci najemcy, jeżeli:
 - 1) stale zamieszkiwały z dotychczasowym najemcą przez okres minimum 5 lat;
 - 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
 - 3) regularnie opłacają należności z tytułu użytkowania lokalu;
 - 4) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym.
2. W przypadku gdy powierzchnia użytkowa lokalu przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:
 - 1) 50 m² - dla jednej osoby,
 - 2) 25 m² - dla każdej kolejnej osoby

wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, pod warunkiem jednoczesnego przedstawienia pisemnej oferty zawarcia umowy najmu innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

OŚWIADCZENIE O STANIE MAJĄTKOWYM

Jaurodzony(-na)
.....
(imię i nazwisko)

oświadczam, że na stan majątkowy*) członków gospodarstwa domowego składają się:

I. Nieruchomości:

– mieszkanie – powierzchnia (m²), tytuł prawny:

.....
.....
.....

– dom – powierzchnia (m²), tytuł prawny:

.....
.....
.....

– gospodarstwo rolne – rodzaj, powierzchnia (w ha, w tym przeliczeniowych), tytuł prawny:

.....
.....
.....

– inne nieruchomości (np. działki, grunty) – powierzchnia (m²), tytuł prawny:

.....
.....
.....

II. Składniki mienia ruchomego:

– pojazdy mechaniczne – marka, model, rok produkcji, data nabycia, wartość szacunkowa:

.....
.....
.....

– maszyny – rodzaj, rok produkcji, wartość szacunkowa:

.....
.....
.....

– inne przedmioty wartościowe - rodzaj, wartość szacunkowa:

.....
.....
.....

III. Zasoby pieniężne:

– środki pieniężne zgromadzone w walucie polskiej/obcej:

.....

– papiery wartościowe – wartość szacunkowa:

.....
.....

IV. Inne dodatkowe informacje o stanie majątkowym:

.....
.....
.....
.....

Oświadczam, że zostałem(-łam) pouczone(-na) o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 6 w zw. z art. 233 § 1 Kodeksu karnego za złożenie fałszywego oświadczenia.

.....
(miejsce, data) (podpis)

**) Należy uwzględnić majątek objęty wspólnością ustawową oraz majątek osobisty.)*

.....
(miejscowość i data)

.....
(imię i nazwisko wnioskodawcy)

.....
(adres zamieszkania)

Deklaracja o dochodach gospodarstwa domowego za okres

.....
(pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku)

Oświadczam, że moje gospodarstwo domowe składa się z następujących osób:

1. Imię i nazwisko..... - wnioskodawca,
data urodzenia.....;
2. Imię i nazwisko.....,
data urodzenia, stopień pokrewieństwa
3. Imię i nazwisko,
data urodzenia, stopień pokrewieństwa
4. Imię i nazwisko.....,
data urodzenia, stopień pokrewieństwa
5. Imię i nazwisko.....,
data urodzenia, stopień pokrewieństwa
6. Imię i nazwisko.....,
data urodzenia, stopień pokrewieństwa
7. Imię i nazwisko.....,
data urodzenia, stopień pokrewieństwa

Oświadczam, że w podanym wyżej okresie dochody moje i wymienionych wyżej kolejno członków mojego gospodarstwa domowego wyniosły:

| Lp. ¹⁾ | Miejsce pracy lub nauki ²⁾ | Źródła dochodu | Wysokość dochodu w zł |
|---|---------------------------------------|----------------|-----------------------|
| 1. | | | |
| 2. | | | |
| 3. | | | |
| 4. | | | |
| 5. | | | |
| 6. | | | |
| 7. | | | |
| Razem dochody gospodarstwa domowego: | | | |

Średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi zł,
to jest miesięcznie zł.

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Zgodnie z art. 7 ust. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych osoba korzystająca z dodatku mieszkaniowego jest obowiązana przechowywać dokumenty, o których mowa w ust. 13 (tj. dokumenty na których podstawie zadeklarowała dochody), przez okres 3 lat od dnia wydania decyzji o przyznaniu tego dodatku.

.....
(podpis przyjmującego)

.....
(podpis wnioskodawcy)

¹⁾ Należy podać liczbę porządkową według osób zamieszczonych przed tabelą

²⁾ Należy wymienić oddzielnie każde źródło dochodu.

