

R.0006.7.2021

Projekt

**UCHWAŁA NR .../.../2021
RADY GMINY KURYŁÓWKA
z dnia 2021 r.**

w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kuryłówka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. - Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz 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 (t.j. - Dz. U. z 2020 r., poz. 611), Rada Gminy Kuryłówka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

- § 1.** 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kuryłówka.
2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Kuryłówka;
 - 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. - Dz. U. z 2020 r., poz. 611);
 - 3) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
 - 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. - Dz. U. z 2019 r., poz. 2131 ze zm.);
 - 5) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
 - 6) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. - Dz. U. z 2019 r., poz. 2131 ze zm.).
3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczone są na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkujących na terenie 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 zastosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 150% najniższej emerytury brutto;
 - 2) w gospodarstwie wieloosobowym 100% najniższej emerytury brutto na osobę.
2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 90% najniższej emerytury brutto;
 - 2) w gospodarstwie wieloosobowym 70% najniższej emerytury brutto na osobę.
3. Na wniosek najemcy Wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu w przypadku, gdy dochód na jednego członka tegoż gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny przez okres 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosków nie przekracza:
- 1) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
 - 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. Za warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1. zamieszkiwanie w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5m² powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m² powierzchni pokoi;
2. zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
3. utrata lokalu mieszkalnego w wyniku zdarzeń losowych (pożar, katastrofa budowlana, klęska żywiołowa).

Rozdział 4.

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

§ 4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które:

- 1) są mieszkańcami Gminy Kuryłówka.;
- 2) są uprawnione do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub orzeczenia sądowego;
- 3) zamieszkują w lokalu, który uległ zniszczeniu w wyniku zdarzeń losowych (w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru) w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie;

- 4) zamieszkują w lokalu, który uległ zniszczeniu w wyniku zdarzeń losowych (w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru) w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie;
- 5) opuściły Dom Dziecka, rodzinny dom dziecka oraz rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, które przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania;
- 6) doświadczają przemocy w rodzinie;
- 7) wychowują małoletnie dzieci;
- 8) osobom zakwalifikowanym przez Wójta Gminy Kuryłówka, w przypadkach uzasadnianych szczególnymi względami społecznymi.

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

- § 5.** 1. Zamiany lokali mogą być dokonywane na zgodny wniosek osób mających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie.
2. Zamiany lokali mogą być dokonywane w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy, po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
 3. Zamiana może również polegać na oddaniu dotychczas zajmowanego lokalu w zamian za lokal o zbliżonym standardzie i mniejszej powierzchni użytkowej, jednakże na osobę nie może przypadać mniej niż 5m².
 4. Zamiany dokonuje się na koszt zainteresowanych stron.

Rozdział 6.

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

- § 6.** 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu zobowiązane są do złożenia pisemnego wniosku o najem lokalu w Urzędzie Gminy w Kuryłówce.
2. Do wniosku o najem lokalu wnioskodawca obowiązany jest dołączyć:
 - 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego zgodnie z art. 21b ustawy;
 - 2) w odniesieniu do wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych, rodzinnych domów dziecka oraz rodzin zastępczych - zaświadczenie potwierdzające pobyt w pieczy zastępczej wydane przez Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie;
 - 3) w przypadku, gdy wnioskodawca lub osoby wskazane do wspólnego zamieszkania są osobami niepełnosprawnymi - orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez właściwy organ;
 3. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych wskazanych w ust. 2, wzywa się wnioskodawcę do ich uzupełnienia pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

4. W celu poddania spraw mieszkaniowych kontroli społecznej oraz uzyskana opinii w sprawie wniosków o najem lokalu lub najem socjalny lokalu i propozycji sposobu ich załatwienia Wójt Gminy Kuryłówka powołuje w formie zarządzenia Komisję Mieszkaniową oraz określa szczegółowe zasady jej działania.
 5. Osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu umieszczane są na listach osób oczekujących na najem. Umieszczenie na liście oczekujących na najem nie rodzi zobowiązań gminy do zawarcia umowy najmu lokalu, gdyż uzależnione to będzie od ilości wolnych lokali będących w zasobie gminy.
- § 7. 1.** Po przedłożeniu opinii przez Komisję Mieszkaniową, Wójt Gminy Kuryłówka podejmuje decyzję o wynajęciu lokalu i zawarciu umowy.
2. Informacja o osobach, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego i zamiany lokalu, podawana jest do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Gminy Kuryłówka oraz na stronie internetowej gminy na okres 10 dni celem poddania ich kontroli społecznej.
 3. Z listy osób oczekujących na wynajem lokalu wykreśla się osoby, które nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania.

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

- § 8. 1.** Osoby pozostające w opuszczonym lokalu, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.
2. Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy może być przyznany ten lokal, jeżeli spełnią warunki do zawarcia umowy najmu określone niniejszą uchwałą i wystąpiły o zawarcie umowy najmu.

Rozdział 8.

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

- § 9. 1.** Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.
2. Lokal wskazany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w urządzenia, które umożliwiają samodzielne i swobodne opuszczenie lokalu.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację innych zadań realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej i o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

- § 10.** Gmina może przeznaczyć na wykonywanie innych zadań, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r o pomocy społecznej

(t.j. - Dz. U. z 2020 r., poz. 1876 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej(t.j. - Dz. U. z 2020 r., poz. 821 ze zm.) wolne lokale mieszkalne, usytuowane w budynkach stanowiących 100% własność gminy lub utworzone i wyremontowane na ten cel w ramach programów rządowych i samorządowych.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kuryłówka.

§ 12. Tracą moc:

- 1) uchwała Nr XXVII/164/01 Rady Gminy Kuryłówka z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zasad wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2001 r. Nr 114, poz. 2601);
- 2) uchwała Nr XXXIVIII/216/2013 Rady Gminy Kuryłówka z dnia 2 grudnia 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kuryłówka (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2013 r., poz. 4270)

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały Rady Gminy Kuryłówka w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kuryłówka spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy

i o zmianie Kodeksu cywilnego, wprowadzonych w życie od dnia 21 kwietnia 2019 r. Nowa proponowana uchwała ma na celu uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kuryłówka w świetle obowiązujących przepisów prawnych oraz zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie. Proponowane w niniejszej uchwale zmiany dotyczą w szczególności rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz wprowadzenia pojęcia „najem socjalny lokalu”. Kolejną zmianą nałożoną na gminy przez ustawodawcę jest wprowadzenie wymogu określającego warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, jak również zasad przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. - Dz. U. z 2020 r., poz. 1876 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Biorąc powyższe pod uwagę przyjęcie proponowanych zmian jest uzasadnione dla zapewnienia prawidłowego zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.