

UCHWAŁA NR VI/41/2024
RADY GMINY LELKOWO

z dnia 31 października 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1645 ze zm.), art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Lelkowo, uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lelkowo, w brzmieniu określonym w Załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lelkowo.

§ 3. Uchyla się uchwałę Rady Gminy Lelkowo nr V/34/2024 z dnia 22 sierpnia 2024r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lelkowo

§ 4. Traci moc uchwała Nr XXXIX(175)06 z dnia 14 lipca 2006 roku, w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lelkowo (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 131 z dnia 8 września z 2006 r., poz. 2035).

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Tadeusz Janowiak

Załącznik do uchwały Nr VI/41/2024
Rady Gminy Lelkowo
z dnia 31 października 2024 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lelkowo.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lelkowo, w celu realizacji zadań własnych wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2. Ilekcóć 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
2. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
3. **mieszkaniowym zasobie gminy lub zasobie** – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Lelkowo;
4. **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
5. **lokatorze** – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy;
6. **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy;
7. **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód zdefiniowany w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1335). Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę;
8. **kwocie najniższej emerytury** – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt. 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1251 ze zm.);
9. **rodzinie** – należy przez to rozumieć osoby spokrewnione lub niespokrewnione pozostające w faktycznym związku, wspólnie zamieszkujące i gospodarujące.
10. **osobie niepełnosprawnej** – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych,
11. **osobie samotnie wychowującej dziecko** – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie dnia 28 listopada 2003r. o świadczeniach rodzinnych;
12. **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Lelkowo;
13. **Wójt** – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Lelkowo;
14. **Urząd** – należy przez to rozumieć Urząd Gminy Lelkowo.
15. **Komisji** - należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową Rady Gminy Lelkowo.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i w najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o przydział lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Lelkowo, nie przekracza:

- 1) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

§ 2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o przydział lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Lelkowo, nie przekracza:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3. 1. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.

2. Stosowanie obniżek czynszu możliwe jest w przypadku, gdy wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 1) 60% najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

3. Wójt może obniżyć czynsz od 5% do 30%.

4. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres 12 miesięcy

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 1. Do poprawy warunków zamieszkania przez zawarcie umowy na czas nieoznaczony uprawnione są osoby, które spełniają kryteria dochodowe określone w Rozdziale 2 oraz spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na każdą osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w gospodarstwie jednoosobowym mniej niż 10 m².
 - 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 3) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
 - 4) opuściły placówki opiekuńczo - wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze, jeżeli osoby te nie mają powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Lelkowo, oraz osiągają dochód na poziomie uprawniającym je do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych;
 - 5) zamieszkują w pomieszczeniach nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
 - 6) które doznają w miejscu zamieszkania udokumentowanej przemocy, ciężkiej choroby lub uzależnień członka rodziny i spełniają kryteria dochodowe określone w rozdziale 2.
 - 7) są osobami niepełnosprawnymi lub opiekują się osobą niepełnosprawną i spełniają kryteria dochodowe,
 - 8) samotne matki lub samotni ojcowi samotnie wychowujący co najmniej 3 małoletnich dzieci, lub niepełnosprawne dziecko i spełniają kryteria dochodowe;
- a nadto, które:
- 9) mają udokumentowane zamieszkanie na terenie gminy,
 - 10) nie zbyły lub nie przekazały lokalu lub budynku oraz nie dokonały dobrowolnej zamiany warunków mieszkaniowych na gorsze,
 - 11) nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych,

- 12) nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych w dotychczas zajmowanym lokalu,
- 13) nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu.

Rozdział 4.

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

§ 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom zamieszkującym na terenie Gminy Lełkowo i spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów i spełniając łącznie warunki dochodowe określone w rozdziale 2 i mieszkaniowe określone w rozdziale 3 § 1:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) opuściły placówki opiekuńczo - wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze, jeżeli osoby te nie mają powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Lełkowo, oraz osiągają dochód na poziomie uprawniającym je do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych;
- 3) zamieszkują w pomieszczeniach nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
- 4) które doznają w miejscu zamieszkania udokumentowanej przemocy, ciężkiej choroby lub uzależnień członka rodziny,
- 5) są osobami niepełnosprawnymi lub opiekują się osobą niepełnosprawną i spełniają kryteria dochodowe,
- 6) samotne matki lub samotni ojcowi samotnie wychowujący co najmniej 3 małoletnich dzieci, lub niepełnosprawne dziecko i spełniają kryteria dochodowe.

§ 2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które zamieszkują na terenie Gminy Lełkowo i spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów: i spełniają łącznie warunki dochodowe określone w rozdziale 2 i mieszkaniowe określone w rozdziale 3 § 1:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) opuściły placówki opiekuńczo - wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze, jeżeli osoby te nie mają powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Lełkowo, oraz osiągają dochód na poziomie uprawniającym je do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych;
- 3) zamieszkują w pomieszczeniach nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) które doznają w miejscu zamieszkania udokumentowanej przemocy, ciężkiej choroby lub uzależnień członka rodziny;
- 5) są osobami niepełnosprawnymi lub opiekują się osobami niepełnosprawnymi.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamienny pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 1.1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców;

2. warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach z tytułu należności czynszowych oraz innych opłat z tytułu najmu lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych Gminy;
3. osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w rozdziale 2;
4. najemcy lokalu, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu, może być zaproponowana zamiana lokalu mieszkalnego na inny, którego koszty utrzymania są niższe;
5. wyrażenie zgody przez lokatorów zamienianych lokali na poniesienie kosztów zamiany, w tym kosztów związanych z dostosowaniem lokalu do swoich potrzeb mieszkaniowych.

§ 2. Wójt Gminy Lełkowo może odmówić zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa lub interesy osób wspólnie zamieszkających z najemcami zamienianych lokali.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o przydział lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Lelkowo na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 1. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy składają pisemny wniosek, (stanowiący załącznik nr 1), który powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania;
- 3) informacje o osobach uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą (stopień pokrewieństwa wiek);
- 4) opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych.

2. Do wniosku dołącza się:

- 1) deklaracje o wysokości osiągniętych dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.
- 3) Oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu
- 4) Inne dokumenty mogące mieć znaczenie przy rozpatrywaniu wniosku (np. orzeczenie o stopniu niepełnosprawności itp.)
- 5) Oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych zawartych we wniosku zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), w celu realizacji wniosku;
- 6) oświadczenie o wyrażeniu zgody na podanie imienia, nazwiska na listach osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, podawanych do publicznej wiadomości

§ 2.

1. Wnioski podlegają weryfikacji oraz opinii Komisji oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.
2. Wnioskodawców, których podania zostały pozytywnie zweryfikowane oraz zaopiniowane przez Komisję, wpisuje się na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych.
3. Listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Komisja przedkłada Wójtowi i podaje do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń urzędu gminy.
4. Lista oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy jest aktualizowana dwa razy w roku, t.j. do 30 czerwca oraz do 31 grudnia.
5. W okresie 14 dni od wywieszenie projektu listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, osoby zainteresowane mogą składać uwagi i odwołania do Wójta Gminy.
6. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego następuje wyłącznie na podstawie akceptacji wydanej przez Wójta.
7. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Gminy o istotnych zmianach, mających wpływ na realizację jego wniosku, a w szczególności informacji o dochodach przypadających na członka gospodarstwa domowego, zmiany adresu zamieszkania, struktury rodziny czy zmiany sytuacji mieszkaniowej.
8. Wnioskodawca, który został umieszczony na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych Gminy, zobowiązany jest przed każdą aktualizacją listy złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, na pisemny wniosek Gminy w celu potwierdzenia spełnienia kryterium dochodowego.
9. Niezłożenie deklaracji, o której mowa w ust. 2 oznacza rezygnację z ubiegania się o lokal mieszkalny z zasobów komunalnych Gminy.
10. Rozpatrywaniem wniosków o przydział lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Lelkowo zajmuje się Komisja, której skład, pracę oraz regulamin ustala Rada Gminy Lelkowo.

11. Osoby, które dwukrotnie odmówiły podpisania umowy najmu lokalu podlegają skreśleniu z listy bez prawa do ponownego ubiegania się o wynajęcie lokalu.

12. Zasady, o których mowa w Rozdziale 6 stosuje się odpowiednio do najmu lokali socjalnych.

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

§ 1. 1. W razie wyprowadzenia się głównego najemcy lub w przypadku śmierci głównego najemcy i pozostania w nim osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu, z osobami pełnoletnimi zamieszkującymi w lokalu bez tytułu prawnego, może zostać zawarta umowa najmu, po przeprowadzeniu postępowania, przy zachowaniu następujących procedur:

- 1) złożenie wniosku wraz z wymaganymi załącznikami określonymi w rozdziale 6 w terminie trzech miesięcy od daty śmierci lub wyprowadzenia się głównego najemcy,
- 2) spełnienie kryterium dochodowego określonego w rozdziale 2 niniejszego załącznika do uchwały,
- 3) uregulowanie wszystkich należności z tytułu zajmowanego lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 1. 1. Warunki, które winien spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla nich niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności dostępu do lokalu, poruszania się po nim oraz korzystania z łazienki i kuchni.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 winny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225).

Rozdział 9.

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

§ 1. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być przekazany na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

§ 2. Przeznaczenie lokalu na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy może nastąpić zarządzeniem Wójta wydanym na wniosek organu lub instytucji właściwej w sprawie skierowania do korzystania z takiego lokalu.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 1. Traci moc uchwała Nr XXXIX(175)06 z dnia 14 lipca 2006 roku, w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lelkowo (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 131 z dnia 8 września z 2006 r., poz. 2035).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lelkowo.

§ 3. Do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie uchwały stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Tadeusz Janowiak