

**UCHWAŁA NR XXXIII/221/2022  
RADY GMINY W BEJSCACH**

z dnia 25 marca 2022 r.

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) 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 2022 r. poz. 172 z późn. zm.)

**Rada Gminy Bejsce uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bejsce.

**§ 2. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o: Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.), Gminie- należy przez to rozumieć Gminę Bejsce, Wójcie- należy przez to rozumieć Wójta Gminy Bejsce, Wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Bejsce, Wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę fizyczna ubiegającą się o najem lub zamianę lokalu na zasadach określonych w niniejszej uchwale, lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 Ustawy, gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 9 Ustawy, dochodzie – należy przez to rozumieć dochód o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 2021), dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochód osoby występującej z wnioskiem o przydział lokalu oraz członków jego rodziny umieszczonych we wspólnym wniosku do wspólnego zamieszkiwania, potwierdzone stosownymi dokumentami, najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłoszoną zgodnie z art. 94 ust.2 pkt 1 lit.a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2022 r., poz. 504 z późn. zm.).

2. 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.**

**§ 3. 1.** Oddanie w najem lokalu lub podnajem 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) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie lokalu w najem socjalny 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 socjalny lokalu, nie przekracza:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Wynajmujący może udzielić obniżki czynszu lokalu w przypadku, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

### **Rozdział 3.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§ 4. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się: zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi, zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, 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**

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji i przeznaczonych do remontu lub rozbiórki,
- 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) 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,
- 5) doświadczyły przemocy w rodzinie,
- 6) wychowują małoletnie dzieci.

### **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**

§ 6. 1. Zamiany lokali mieszkalnych można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy, za zgodą Wójta, na wniosek zainteresowanych stron.

2. Zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu Gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, można dokonać po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego i właściciela lokalu nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. W wyniku zamian, o których mowa w ust. 1 i 2 w żadnym z lokali mieszkalnych będących przedmiotem zamiany nie może przypadać na jednego członka gospodarstwa domowego mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi.

§ 7. Z inicjatywy Gminy można dokonać zamiany lokalu znajdującego się w zasobie na inny wolny lokal w zasobie w przypadku:

- 1) przeznaczania budynku lub lokalu do modernizacji lub kapitalnego remontu,
- 2) przeznaczania budynku do rozbiórki,
- 3) zmiany funkcji lokalu lub budynku.

## **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**

§ 8. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego i najem socjalny lokalu są zobowiązane do złożenia wniosku o przydział lokalu w Urzędzie Gminy Bejsce.

2. Wnioski podlegają rejestracji według kolejności zgłoszeń

3. W przypadku złożenia wniosku, który nie zawiera wszystkich wymaganych dokumentów i oświadczeń, wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia. Nieuzupełnienie wymaganych dokumentów w określonym terminie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

4. Weryfikacja wniosku polega na ocenie, czy wnioskodawca spełnia kryteria zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu, określone w niniejszej uchwale.

5. Wnioskodawcy spełniający kryteria zostają wpisani na listę osób oczekujących na przydział lokalu.

6. Wnioskodawca oczekujący na wynajem lokalu zobowiązany jest do aktualizacji wniosku poprzez złożenie druku wniosku na wezwanie Wójta oraz informowania Wójta o zmianach mających wpływ na ocenę wniosku w zakresie jego dalszej realizacji.

7. Wnioski osób które po weryfikacji związanej z aktualizacją nie spełniają kryteriów określonych Uchwałą są negatywnie rozpatrywane

8. Realizacja listy przydziału mieszkań polega na przedstawieniu oferty zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu.

9. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali sprawuje Komisja do Spraw Socjalnych, Oświaty, Zdrowia, Kultury, Ochrony Przeciwpowodziowej, Bezpieczeństwa Publicznego i Ochrony Środowiska Rady Gminy Bejsce zwanej dalej „Komisją”.

10. Wnioski podlegają rozpatrzeniu przez Wójta Gminy w ciągu 1 miesiąca, po uprzednim zaopiniowaniu komisji oraz Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

## **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**

§ 9. Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny może być przyznany lokal, jeżeli wystąpiły z wnioskiem o zawarcie umowy najmu i spełniają następujące warunki:

- 1) stale zamieszkiwały z najemcą do dnia ustania stosunku najmu,
- 2) nie posiadają zaległości w opłatach za używanie lokalu.

## **Rozdział 8.**

### **Warunki, jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.**

§ 10. 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. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

## **Rozdział 9.**

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

§ 11. 1. Z zasobu mieszkaniowego Gmina może wyodrębnić lokale mieszkalne przeznaczone na wykonywanie innych zadań Gminy, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Możliwość zamieszkania w lokalu, o którym mowa w ust. 1, dotyczy osób zagrożonych ubóstwem, wykluczeniem społecznym, wymagających czasowego lub stałego wsparcia, a nie będących w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych przy pomocy własnych możliwości, zarobków i uprawnień.

#### **Rozdział 10.**

**§ 12.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bejsce.

**§ 13.** Traci moc Uchwała Nr XI/69/04 Rady Gminy Bejsce z dnia 22 sierpnia 2004 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Bejsce

**Leszek Makuch**

## UZASADNIENIE

Znowelizowana ustawa z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) obliguje gminę do dostosowania przepisów aktów prawa miejscowego do przepisów rangi ustawowej.

Uchwały rady gminy, będące aktami prawa miejscowego, muszą bowiem respektować unormowania zawarte w aktach prawnych wyższego rzędu. Normy wyrażone w ustawie wymagają zatem uszczegółowienia w uchwale, jednak tylko w tej części, w której nie zostały uregulowane w ustawie jako akcie wyższego rzędu.

Nowa proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bejsce w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie.

Ustawa zmieniająca zawiera przede wszystkim likwidację odrębnej funkcjonalnie części mieszkaniowego zasobu gminy, jaką stanowią lokale socjalne. Wprowadzenie najmu socjalnego lokali mieszkalnych oznacza rezygnację ze stosowania pojęcia „lokal socjalny” i konieczności wydzielania tych lokali z mieszkaniowego zasobu gminy. Stosowanie najmu socjalnego polega na tym, że gmina będzie mogła każdy lokal spełniający wymogi ustawowe wynająć lub podnająć w ramach najmu socjalnego.

Wobec powyższego podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.