

UCHWAŁA NR ZK.VII.0007.51.2024
RADY GMINY DĘBE WIELKIE

z dnia 31 października 2024 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Dębe Wielkie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dębe Wielkie.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Dębe Wielkie jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Dębe Wielkie, w tym potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 2. 1. Zgodnie ze statutem Zakładu Komunalnego w Dębem Wielkim, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Dębe Wielkie Nr LIV/310/2010 z dnia 8 listopada 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2010 r. poz. 7279 oraz z 2013 r. poz. 2297), Zakład Komunalny w Dębem Wielkim w imieniu Gminy Dębe Wielkie prowadzi działalność w zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi.

2. Wynajmującym lokale mieszkalne jest Gmina Dębe Wielkie reprezentowana przez Dyrektora Zakładu Komunalnego w Dębem Wielkim.

§ 3. 1. Dyrektor Zakładu Komunalnego w Dębem Wielkim zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dębe Wielkie na czas oznaczony i nieoznaczony.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

3. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w §4 ust. 6.

4. Umowy najmu mogą być zawierane na czas oznaczony tj. czas trwania stosunku pracy z osobami zatrudnionymi na podstawie umowy o pracę w Urzędzie Gminy Dębe Wielkie oraz w jednostkach organizacyjnych gminy, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu na terenie Gminy Dębe Wielkie lub w pobliskiej miejscowości.

5. Rozwiązanie lub wygaśnięcie stosunku pracy skutkuje rozwiązaniem umowy określonej w ust. 4.

6. Obowiązuje całkowity zakaz wynajmowania i podnajmowania przez najemcę zajmowanego lokalu osobom trzecim.

§ 4. 1. Umowę najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i na czas oznaczony, z zastrzeżeniem §3 ust. 4, zawiera się z osobami, które łącznie spełniają następujące kryteria:

- 1) zamieszkiwanie na terenie Gminy Dębe Wielkie lub ostatnie miejsce zamieszkania na terenie Gminy Dębe Wielkie;
- 2) brak tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 3) uzyskiwanie dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu;
- 4) zamieszkiwanie w warunkach kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy.

2. Przez spełnienie kryterium, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 rozumie się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu lub w miejscu, które zgodnie z ich podstawową funkcją nie mogą służyć do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a w szczególności niespełniających warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi lub w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego zamieszkującego na stały pobyt przypada mniej niż:
 - a) 5 m² powierzchni pokoi w przypadku gospodarstwa wieloosobowego,
 - b) 10 m² powierzchni pokoi w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, - w obu przypadkach z uwzględnieniem dodatkowej powierzchni 15 m² dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 3) bezdomność.

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- 1) zakończyły na podstawie odrębnych przepisów nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń mieszkalnych w obiektach budowlanych stanowiących własność gminy;
- 2) przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji gminy w zamian za lokal dostarczony przez gminę;
- 3) zamieszkują w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub remontu kapitalnego;
- 4) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia;
- 5) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub katastrofy budowlanej;
- 6) zamieszkują w lokalu, w którym przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkują w lokalu uznanym za niemieszkalny;
- 7) opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z osiągnięciem pełnoletniości, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym uprzednio mieszkały.

4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalu, który został uznany za niemieszkalny;
- 2) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia;
- 3) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub katastrofy budowlanej;
- 4) są bezdomne, w przypadku ostatniego miejsca zamieszkania na terenie Gminy Dębe Wielkie.

5. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego nieprzekraczający 210% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 135% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

6. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu jest średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego nieprzekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 5. Do obniżki czynszu w wysokości 10% uprawniony jest najemca, którego średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o obniżenie czynszu nie przekracza:

- 1) 85% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. 1. Zamiana lokali mieszkaniowych jest możliwa w ramach mieszkaniowego zasobu gminy lub pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy a osobami fizycznymi zajmującymi lokale w innych zasobach w przypadku, gdy:

- 1) wzajemna zamiana lokali pomiędzy najemcami następuje na wniosek osób zainteresowanych;
- 2) lokale podlegające zamianie wolne są od zadłużeń;
- 3) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni;
- 4) najemca zalega z należnymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu, a zamiana pozwoli uniknąć dalszych zaległości;
- 5) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych, polegających na rozbiórce, zbyciu lub remoncie budynku.

2. Najemca może dokonać zamiany lokalu za pisemną zgodą wynajmującego.

3. Zgody na dokonanie zamiany lokalu odmawia się, gdy:

- 1) do zamiany został zgłoszony lokal objęty umową zawartą na czas oznaczony;
- 2) w wyniku zamiany na osobę przypadać będzie mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi;
- 3) zamiana jest sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania lokalami.

§ 7. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą składać osoby, spełniające kryteria określone w §4, w siedzibie Zakładu Komunalnego w Dębem Wielkim lub w formie elektronicznej za pośrednictwem Platformy Usług Administracji Publicznej www.epuap.gov.pl.

2. Dyrektor Zakładu Komunalnego w Dębem Wielkim informuje o przystąpieniu do sporządzenia projektu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy poprzez ogłoszenie na stronie internetowej Gminy Dębe Wielkie oraz w siedzibie Zakładu Komunalnego w Dębem Wielkim. W informacji określa się termin składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony oraz najmu lokali na czas trwania stosunku pracy, jak również najmu socjalnego lokali.

3. Dyrektor Zakładu Komunalnego w Dębem Wielkim sporządza projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy po zasięgnięciu opinii Komisji, o której mowa w ust. 10.

4. Kontrola społeczna rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu jest sprawowana poprzez podanie do publicznej wiadomości projektu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Projekt listy podaje się do publicznej wiadomości przez okres jednego miesiąca w siedzibie Zakładu Komunalnego w Dębem Wielkim oraz Urzędu Gminy Dębe Wielkie wraz z informacją o możliwości i terminie składania zastrzeżeń.

5. Zastrzeżenia do projektu listy wnosi się do Wójta Gminy za pośrednictwem Dyrektora Zakładu Komunalnego w Dębem Wielkim, który opiniuje wniesione zastrzeżenia po zasięgnięciu opinii Komisji, o której mowa w ust. 10. O sposobie załatwienia wniesionych zastrzeżeń zawiadamia się zainteresowanych.

6. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń, o których mowa w ust. 5 Wójt Gminy ustala listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i podaje do wiadomości publicznej w siedzibie Gminy Dębe Wielkie oraz Zakładu Komunalnego w Dębem Wielkim.

7. W każdym roku kalendarzowym sporządza się uzupełniającą listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

8. Lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przestaje obowiązywać z chwilą ustalenia przez Wójta Gminy nowej listy. Osoby zawarte na dotychczasowych listach, z którymi nie zawarto umów umieszcza się na nowo sporządzonej liście.

9. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku, a w szczególności zmiany adresu zamieszkania czy zmiany sytuacji mieszkaniowej.

10. Wójt Gminy Dębe Wielkie powołuje Komisję do spraw opiniowania wniosków o zawarcie umowy najmu oraz zastrzeżeń do projektu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu, która działa na następujących zasadach:

- 1) w skład Komisji wchodzi 3-5 osób powołanych spośród pracowników Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz Zakładu Komunalnego w Dębem Wielkim;
- 2) postanowienia Komisji podejmowane są w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów, w obecności co najmniej 50% składu Komisji;
- 3) z posiedzenia Komisji sporządzany jest protokół.

§ 8. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy można zawrzeć umowę najmu, jeżeli:

- 1) stale zamieszkiwały z dotychczasowym najemcą przez okres minimum 5 lat;
- 2) spełniają wymogi określone w §4;
- 3) lokal nie był zadłużony lub osoby te całkowicie spłaciły zadłużenie albo zawarły ugodę na spłatę zaległości w ratach.

§ 9. 1. W miarę potrzeb i możliwości w zasobie mieszkaniowym gminy wydziela się lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rodzaju ich niepełnosprawności.

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej powinien spełniać warunki lokalu bez barier architektonicznych, a w szczególności powinien umożliwiać komunikację poprzez swobodny i samodzielny dostęp do lokalu oraz zapewniać ilość miejsca odpowiadającą odbywanej rehabilitacji.

3. W pierwszej kolejności na lokal, o którym mowa w ust. 1 przeznaczają się lokale położone na parterze.

§ 10. Gmina Dębe Wielkie nie przewiduje przeznaczenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r.

o pomocy społecznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1283) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2024 r. poz. 177 z późn. zm.).

§ 11. Traci moc Uchwała nr ZK.XXVII.0007.263.2021 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dębe Wielkie (Dz. Urz. z 2021 r. poz. 5297) oraz Uchwała nr ZK.VI.0007.42.2024 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 26 września 2024 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dębe Wielkie.

§ 12. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dębe Wielkie.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Dębe Wielkie

**Mirosław
Sylwester Siwik**

Uzasadnienie

Podjęcie niniejszej uchwały Rady Gminy Dębe Wielkie ma na celu zaktualizowanie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dębe Wielkie.

Wprowadzone zmiany dotyczą m.in. powoływania Komisji do spraw opiniowania wniosków o zawarcie umowy najmu oraz zastrzeżeń do projektu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Uchwała Rady Gminy Dębe Wielkie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dębe Wielkie z dnia 27 maja 2021 r. stanowiła o powołaniu przez Dyrektora Zakładu Komunalnego w Dębem Wielkim Komisji sprawującej kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W skład Komisji zgodnie z treścią Uchwały wchodzić mieli przedstawiciel Rady Gminy, pracownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz pracownicy Zakładu Komunalnego. Zasadność wprowadzenia zmiany dotyczącej tworzenia Komisji wynika z faktu, że według orzecznictwa organów nadzoru uprawnionym do powoływania członków Komisji jest wyłącznie wójt, a nie Dyrektor Zakładu Komunalnego. Ponadto Komisja powoływana jest spośród osób mu podległych, zatem radni nie mogą być członkami takiej Komisji.

W uchwale doprecyzowano zapisy dotyczące kontroli społecznej, która sprawowana jest poprzez podanie do publicznej wiadomości projektu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jak również możliwość składania zastrzeżeń. Komisja natomiast powoływana jest w celu opiniowania wniosków o zawarcie umowy najmu oraz zastrzeżeń do projektu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Uchwalenie przedmiotowych zasad podyktowane jest potrzebą uporządkowania i ujednolicenia przepisów w tym obszarze. Nowe zasady ułatwią prawidłowe gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym nie tylko zgodnie z obowiązującymi przepisami, ale również zgodnie z aktualnymi potrzebami w tym zakresie.