

**UCHWAŁA NR VII/47/24
RADY MIEJSKIEJ W RECZU**

z dnia 18 grudnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j: Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z poz. 1572) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j: Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Recz, określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXIII/129/12 Rady Miejskiej w Reczu z dnia 26.09.2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Recz.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej


Barbara Pokorska

Załącznik nr 1
do uchwały Nr VII/47/24
Rady Miejskiej w Reczu
z dnia 18 grudnia 2024 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Recz

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Recz.

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

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale - należy rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 3) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji i wniosku, na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1251 z późn. zm.);
- 4) gospodarstwie domowym - należy rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023r. poz. 1325);
- 5) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Recz;
- 6) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Recza.

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 stosowanie obniżek czynszu.

§ 3. 1. Wysokość średniego miesięcznego dochodu osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony nie może przekraczać w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu:

- 1) przeznaczonego na najem lub podnajem na czas nieoznaczony:
 - a) 250 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) na najem socjalny lokalu:
 - a) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

- b) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Minimalny dochód osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony nie może być niższy niż:
- a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
b) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu:
- 1) 75% kwoty najniższej emerytury z ostatnich 12 miesięcy - dla gospodarstwa jednoosobowego;
2) 50% kwoty najniższej emerytury z ostatnich 12 miesięcy - na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym.
4. Wysokość dochodu ustala się na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023r., poz.1335).
5. Obniżka, w wysokości 10% należnego czynszu może być udzielona na wniosek najemcy. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest złożyć zaświadczenie o wysokości dochodów członka gospodarstwa domowego.
6. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres 12 miesięcy.
7. Obniżki czynszu nie przyznaje się najemcom, którym przyznano dodatek mieszkaniowy, najemcom socjalnych lokali oraz najemcą, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.
8. Przyznana obniżka podlega wstrzymaniu w przypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano obniżkę nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach dotyczy co najmniej dwóch okresów rozliczeniowych. Nieregulowane zaległości w okresie trzech miesięcy od dnia wydania decyzji o wstrzymaniu powoduje utratę udzielonej obniżki.
9. Gmina raz na 3 lata weryfikuje spełnienie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lokalu lub podnajem lokalu.
10. Jedno pomieszczenie przynależne przeznaczone na cele składowe związane z użytkowaniem lokalu przydziela się nieodpłatnie.
11. Najemcami lokali mieszkalnych zasobu gminy mogą być osoby, które zamieszkują w gminie Recz.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkaniowa przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki;
- 4) zamieszkiwanie w lokalu znajdującym się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.

Rozdział 4.

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki;
- 2) są pozbawione lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych;
- 3) zamieszkują w lokalu zamiennym przez czas dłuższy niż rok z powodu koniecznej naprawy lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu;
- 4) oczekują na lokal socjalny na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych,
- 5) w wyjątkowych przypadkach podyktowanych interesem gminy związanej z jej rozwojem przy wykonywaniu zadań własnych gminy;
- 6) osoby dotknięte przemocą;
- 7) opuścili dom dziecka (placówkę opiekuńczą) w związku z uzyskaniem pełnoletności, a trafiły do niego z terenu gminy Recz.

§ 6. 1. Kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i najmu socjalnego na czas oznaczony dokonuje się spośród osób znajdujących się na liście, o której mowa w § 8, z udziałem Społecznej Komisji Mieszkaniowej biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 7. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek najemców.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody Burmistrza Recza.

3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne, oraz zachowane są kryteria dotyczące powierzchni lokalu określone w § 6.

4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda Burmistrza Recza na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

5. Pierwszeństwo w dokonywaniu zamiany na inne wolne mieszkanie mają najemcy starający się o zamianę lokalu, którzy deklarują wykup mieszkania w ciągu roku od dokonania zamiany.

6. Nie zezwala się na dokonanie zamiany jeśli zamiana mogłaby zagrażać interesom właściciela lokalu.

§ 8. Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu a w szczególności:
 - zalega z zapłatą czynszu przez okres trzech miesięcy,
 - dokonuje dewastacji lokalu,

- rażąco lub uporczywie narusza porządek domowy.

2) w wyniku zamiany uzyska się co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal.

§ 9. 1 Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny w innym zasobie lokali za zgodą Burmistrza oraz właściwego zarządcy zasobu jednocześnie.

2. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokali, gdy w jej wyniku powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy była mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m².

3. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

4. Rozliczenia finansowe wynikające z eksploatacji mieszkań dokonują najemcy w oparciu o protokół sporządzony przed dokonaniem zamiany mieszkań.

Rozdział 6.

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

§10. 1. Wniosek o najem lokalu, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do niniejszych zasad składa się na piśmie do Burmistrza Recza.

2. Listy osób uprawnionych sporządza się w terminie do 30 września każdego roku, zgodnie z kryteriami, o których mowa w § 3.

3. Listy osób uprawnionych przekazuje się do zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie osoby ubiegającej się na liście osób uprawnionych.

5. Umieszczenie danej osoby na liście, o której mowa w ust. 2. nie stanowi zobowiązania gminy Recz do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

6. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie w siedzibie Urzędu Miejskiego w Reczu na okres 35 dni, licząc od daty wywieszenia.

7. Lista winna zawierać informację o możliwości składania odwołania do Burmistrza Recza w ciągu 14 dni, licząc od upływu terminu, o którym mowa w ust. 6.

8. Odwołania rozpatrywane są przez Burmistrza Recza po zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

9. Listę zatwierdza Burmistrz Recza.

10. W terminie 30 dni od daty sporządzenia listy Burmistrz Recza powiadamia wnioskodawców o miejscu na liście.

11. Lista osób uprawnionych do przydziału lokalu będzie weryfikowana na podstawie dostarczonych zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszych zasad oświadczeń wraz z załącznikami o uzyskanym dochodzie przez wnioskodawcę do dnia 30 czerwca każdego roku.

12. Nie dostarczenie oświadczenia wraz z załącznikami skutkuje skreśleniem z listy osób oczekujących na przydział lokalu z Gminnego zasobu mieszkaniowego o czym dana osoba zostanie powiadomiona pisemnie.

13. Na każdym etapie załatwiania sprawy najmu lokalu Burmistrz Recza może skreślić osobę z listy, o której mowa ust. 2, jeżeli:

a) dane zawarte we wniosku o najem lokalu oraz oświadczeniu, okażą się nieprawdziwe,

b) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy.

14. Osobom, będącym na liście, przysługuje jedna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu. Jeżeli osoba ta po raz drugi odmówi przyjęcia wskazanego

lokalu, zostaje skreślona z listy i poinformowana o skreśleniu w formie pisemnej. Ponowne ujęcie osoby na liście następuje na jej wniosek.

15. Kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana Zarządzeniem Burmistrza Recza.

Skład społecznej Komisji Mieszkaniowej określony został w uchwale w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Recz.

16. Do zadań Komisji w zakresie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Recz należy między innymi:

- 1) kontrola warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o lokal komunalny,
- 2) przedkładanie Burmistrzowi propozycji do projektu listy oczekujących,
- 3) kontrola prawidłowości umieszczania osób na liście,
- 4) opiniowanie odwołań, skarg, wniosków.

4. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje Burmistrz Recza.

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

§ 11.1 Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego po śmierci najemcy, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) stałe i wspólne zamieszkiwanie z najemcą przez okres ostatnich 5 lat do daty zgonu lub opuszczenia lokalu przez najemcę,
- 2) brak zadłużenia za czynsz i inne niezależne opłaty,
- 3) brak tytułu prawnego do innego lokalu,
- 4) niezakłócanie porządku domowego,
- 5) spełnienie kryterium dochodowego określonego w rozdziale 2.

2. Osoby, które pozostały w lokalu po zgonie najemcy i które nie wstąpiły w stosunek najmu z mocy prawa oraz nie spełniają warunków wymienionych w ust. 1 winny lokal zdać.

§ 12.1 Osoby z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie ust. 1 wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego w terminie 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierć.

2. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie o którym mowa w ust. 1 Gmina występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Ze względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane

i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.

3. Lokal wskazany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

Rozdział 9.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas trwania stosunku pracy

§ 14. 1 W mieszkaniowym zasobie wydziela się lokale mieszkalne z przeznaczeniem na najem związany ze stosunkiem pracy.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 znajdują się w budynku Szkoły Podstawowej w Reczu, lokale te pozostają w trwałym zarządzie szkoły.

3. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach szkół i placówek oświatowych należących do gminy mogą być zajmowane przez nauczycieli i innych pracowników zatrudnionych w szkołach i placówkach oświatowych, na czas trwania stosunku pracy.

4. Osoby, z którymi zawarto umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy zobowiązane są do dnia 31 marca każdego roku do dostarczenia wynajmującemu aktualnego zaświadczenia o pozostawaniu w stosunku pracy na terenie Gminy Recz.

5. Niezłożenie zaświadczenia, o którym mowa ust. 4, we wskazanym terminie, może stanowić podstawę do wszczęcia procedury rozwiązania umowy najmu.

6. Do umów zawartych na czas trwania stosunku pracy nie stosuje się kryterium dochodowego.

7. Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi oddanymi w trwały zarząd należy do zadań kierownika jednostki organizacyjnej sprawującej trwały zarząd nad nieruchomością.

Rozdział 10.

Zasady wynajmowania lokali przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy

§ 15. 1 Do remontu mogą być przeznaczone lokale, których stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują lokal do przeprowadzenia tego remontu.

2. Prawo do zawarcia umowy najmu lokalu wymagającego remontu mają osoby zakwalifikowane do przydziału lokalu w myśl przepisów uchwały, gdy zobowiążą się do wykonania remontu na swój koszt, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów, z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Za okres trwania remontu uniemożliwiającego w czasie jego przeprowadzania zamieszkiwanie w lokalu, można ubiegać się o umorzenie czynszu w drodze złożenia wniosku do urzędu. Okres za który czynsz może być umorzony, nie może być dłuższy niż 4 miesiące kalendarzowe.

4. Najemca może ubiegać się o wyrażenie zgody na rozliczenie poniesionych nakładów remontowych dotyczących wymiany okien, ogrzewania lub instalacji elektrycznej z należności czynszowych.

5. Pisemną zgodę na rozliczenie, o którym mowa w ust. 4 wyraża Burmistrz na podstawie wniosku złożonego do urzędu. Najemca obowiązany jest okazać faktury imienne potwierdzające poniesienie nakładów. Rozliczenie poniesionych nakładów remontowych nie może przekroczyć sumy należności czynszowych za okres trwania stosunku najmu, nie dłużej niż za 2 lata jego trwania.

Rozdział 11.

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

§ 16. Gmina może przeznaczyć na wykonanie innych zadań, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1283, poz. 1572 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 821 ze zm.) wolne lokale mieszkalne, usytuowane w budynkach stanowiących 100% własność Gminy Recz.

Rozdział 12.

Postanowienia końcowe

§ 17. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej
Barbara Pokorska