

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pępowo.

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1.

Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Pępowo.

§ 2.

1. Gmina Pępowo realizować będzie potrzeby mieszkaniowe osób wchodzących w skład wspólnoty samorządowej Gminy Pępowo
2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane:
 - jako lokale mieszkalne przeznaczone na wynajem na czas nieoznaczony
 - w ramach najmu socjalnego lokalu
 - jako tymczasowe pomieszczenia
 - jako lokale , których najem jest związany ze stosunkiem pracy
3. Wynajmującym lokale mieszkalne oraz pomieszczenia tymczasowe jest gmina.

Rozdział II

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 dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony:
 - dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosków nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem socjalny lokalu:

- dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosku nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Bez względu na wysokość dochodu, umowy najmu socjalnego lokalu zawierane są z osobami podlegającymi przekwaterowaniu na mocy wyroku sądowego.

4. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony, nie dłużej niż na 3 lata.

5. Przez najniższą emeryturę rozumie się wysokość kwoty określonej w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.

7. Przez dochód rozumie się dochód o którym mowa w art. 3 ust. 3, ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego określony w art. 4 tej ustawy.

8. Dla najemców o niskich dochodach stosuje się obniżki czynszu naliczonego:

- jeżeli średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza

25 % najniższej emerytury - obniżka wynosi 10 % czynszu naliczonego,

- jeżeli dochód w gospodarstwie domowym jest zerowy - obniżka wynosi 20% czynszu naliczonego,

Rozdział III

§ 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

1) O przydział lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, zamieszkujące na terenie gminy, spełniające następujące warunki:

a) brak samodzielnego mieszkania (nie posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym),

b) zagęszczenie w zajmowanym lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, na jedną osobę przypada mniej niż 10 m² ogólnej powierzchni pokoi,

c) mieszkanie w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

d) bezdomność (w przypadku ostatniego stałego zameldowania na terenie Gminy Pępowo).

2) o najem socjalnego lokalu mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, zamieszkujące na terenie gminy Pępowo spełniające następujące warunki:

- a) brak samodzielnego mieszkania, (nie posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym),
- b) zagęszczenie w zajmowanym lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, na jedną osobę przypada mniej niż 10 m² ogólnej powierzchni pokoi
- c) mieszkanie w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- d) bezdomność (w przypadku ostatniego stałego zameldowania na terenie Gminy Pępowo).

Rozdział IV

§ 5.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy –najmu lokalu na czas nieoznaczony, umowy najmu socjalnego lokalu oraz pomieszczenia tymczasowego

1. W pierwszej kolejności umowy najmu lokali mieszkalnych będą zawierane z osobami:

- 1) które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbioru w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 3) zamieszkałymi w lokalach komunalnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienie lokalu i przeniesienie najemcy do lokalu zamiennego;
- 4) zakwalifikowani do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
- 5) opuścili placówki opiekuńczo – wychowawcze po uzyskaniu pełnoletniości, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, a przed umieszczeniem w placówce mieszkali na terenie Gminy Pępowo
- 6) dokonały na własny koszt adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne, rozbudowy lub nadbudowy budynków w celu uzyskania lokali mieszkalnych i prace te wykonały zgodnie z umową zawartą z gminą.

2. Za osoby, z którymi umowy najmu socjalnego lokalu powinny być zawierane w pierwszej kolejności uważa się:

- 1) osoby, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) osoby, które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;

- 3) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego
- 4) opuściły placówki opiekuńczo – wychowawcze po uzyskaniu pełnoletniości, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, a przed umieszczeniem w placówce mieszkały na terenie Gminy Pępowo
- 5) znalazły się w sytuacji życiowej wymagającej niezwłocznej pomocy w tej formie, jeśli pomoc nie może być udzielona w inny sposób, w szczególności na zasadach określonych w ustawie o pomocy społecznej, a wymaga tego dobro rodziny

3. Prawo zawarcia umowy najmu pomieszczenia tymczasowego przysługuje osobie lub osobom wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącemu zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub zamiennego, z zastrzeżeniem art. 25 d ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

Rozdział V

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. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.
2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami:
 - a) z nadmiernego zagęszczenia lokalu tzn. zagęszczenie w zajmowanym lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, na jedną osobę przypada mniej niż 10 m² ogólnej powierzchni pokoi
 - b) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
 - c) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.
3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących posiadających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie.
4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów.
5. Lokale będące przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu nie podlegają zamianie.

Rozdział VI

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

§ 7.

1. Ubieganie się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu rozpoczyna się od złożenia przez zainteresowanego wniosku o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
2. W przypadku przyznania prawa do najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku sądu, wniosek o najem socjalny lokalu składa osoba uprawniona do lokalu z mocy wyroku lub właściciel lokalu uprawniony do wykonania wyroku.
3. Wniosek zostaje zarejestrowany w rejestrze prowadzony przez Wójta Gminy Pępowo.
4. Zarejestrowane wnioski podlegają zaopiniowaniu.
5. Uprawnioną do opiniowania wniosków jest społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy Pępowo,
6. Osoby składające wniosek, pozytywnie zaopiniowany przez społeczną Komisję Mieszkaniową po zatwierdzeniu przez Wójta Gminy zostają dopisane do listy oczekujących na przydział lokali w ramach najmu socjalnego lokalu.
7. Listy oczekujących prowadzi Wójt Gminy Pępowo.
8. Wnioski dotyczące wynajmu pomieszczeń tymczasowych i lokali przeznaczonych na wynajem na czas trwania stosunku pracy rozpatrywane są na bieżąco wg kolejności ich wpływu.
9. Wójt zatwierdza wykaz osób uprawnionych do lokalu zamiennego oraz pomieszczeń tymczasowych.

§ 8.

1. Społeczną kontrolę co do prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy .
2. Do zadań społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:
 - opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu, z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.
3. W oparciu o opinię społecznej Komisji, Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale.

Rozdział VII

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.

1. Osobom, które stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci i pozostawały we wspólnym gospodarstwie domowym przez co najmniej 5 lat, a nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy może być zawarta umowa-najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, o ile osoby te spełniają kryteria określone w § 3.

Rozdział VIII

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

§ 10.

Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewnić im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności powinny być wyposażone w odpowiednie architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy w zależności od rodzaju i stopnia niepełnosprawności.

Rozdział IX

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu i systemie pieczy zastępczej

§ 11.

1. Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na zadania realizowane na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (t. j. Dz. U. z 2018r. poz. 1508 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 998 ze zm.)
2. Na realizację zadań, o których mowa w ustawie o pomocy społecznej na wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej przeznaczone mogą być lokale spełniające warunki rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej w sprawie mieszkań chronionych z dnia 26 kwietnia 2018r. (Dz. U. z 2018 r., poz.822), znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Pępowo.

3. Na wniosek właściwej jednostki powiatu lokale przeznaczone mogą być na wynajem dla osób opuszczających, po osiągnięciu pełnoletności, rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka, placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub regionalną placówkę opiekuńczo-terapeutyczną.

Rozdział X

Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

§ 12.

1. Lokale związane ze stosunkiem pracy mogą być wynajęte osobie zatrudnionej na terenie gminy Pępowo, której zatrudnienie służy zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2019, poz. 506 z zm.)
2. Lokal, którego najem jest związany ze stosunkiem pracy wynajmowany jest na czas trwania stosunku pracy określonego w ust. 1. Ustanie stosunku pracy skutkuje wygaśnięciem umowy najmu lokalu po upływie trzech miesięcy od daty ustania stosunku pracy.
3. Do najmu lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy nie stosuje się § 3, § 4, § 5, § 6, § 9, § 10, § 11 uchwały.

Rozdział XI

Przepisy końcowe

§ 13.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.


PRZEWODNICZĄCY RADY
Zenon Rogala