

UCHWAŁA NR XXIII.228.2020
RADY GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA
z dnia 25 listopada 2020 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Dąbrowa Chełmińska

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 2020 r. poz. 713 i 1378) 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 2020 r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

§ 1. Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrowa Chełmińska, w brzmieniu jak załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrowa Chełmińska.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

UZASADNIENIE

Właściwa gospodarka mieszkaniowa służy zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty i należy do zadań własnych gminy, a uchwalenie zasad wynajmowania lokali z zasobu gminnego jest ustawowym obowiązkiem, dotyczącym właściwego gospodarowania mieszkaniami, wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W art. 21 ust. 3 przedmiotowej ustawy ustawodawca określił otwarty katalog spraw, które winny zostać określone w zasadach wynajmowania lokali.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrowa Chełmińska

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

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

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Dąbrowa Chełmińska, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrowa Chełmińska mogą być wynajmowane mieszkańcom gminy Dąbrowa Chełmińska, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe, określone w ustawie.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są przy najmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu socjalnego.

2. Miesięczny dochód uzasadniający oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 150% najniższej emerytury, a w przypadku większej liczby osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania 110% najniższej emerytury, przypadającego na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.

3. Miesięczny dochód uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 75% najniższej emerytury, a w przypadku większej ilości osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania 50% najniższej emerytury, przypadającego na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.

§ 3. 1. Miesięczny dochód, o którym mowa w § 2 ust. 2 ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez ilość tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

2. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

§ 4. 1. Na wniosek najemcy, wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu.

2. Wysokość miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekraczać 75% najniższej emerytury;
 - 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekraczać 50% najniższej emerytury przypadającej na członka gospodarstwa domowego.
2. Miesięczny dochód, o którym mowa w ust. 1, ustala się zgodnie z zasadami określonymi w § 3 ust. 2.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Do poprawy warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uprawnione są osoby spełniające kryteria zawarte w § 2 ust. 2 oraz:

- 1) osoby zamieszkujące w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej;
- 2) osoby, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 3) osoby, które nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych w dotychczas zajmowanym lokalu;
- 4) osoby, które 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

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu położonego na terenie gminy Dąbrowa Chełmińska lub na terenie miejscowości pobliskiej, a jednocześnie spełniają któryś z następujących warunków:

- 1) spełniają warunki dochodowe;
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego;
- 3) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 4) zamieszkałymi w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienie najemcy do lokalu zamiennego;
- 5) zakwalifikowani do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
- 6) ubiegających się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych, uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych;
- 7) udokumentują, że mieszkają na terenie gminy Dąbrowa Chełmińska przez okres co najmniej pięciu ostatnich lat.

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają któryś z następujących warunków:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego.

2. Do wynajmu socjalnego mogą być również zakwalifikowane:

- 1) osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym;
 - 2) osoby nieposiadające mieszkań pod warunkiem, że mają udokumentowane zamieszkanie na terenie Gminy przez okres co najmniej pięciu ostatnich lat.
3. Uprawniony do przydziału najmu socjalnego traci uprawnienia po odmowie przyjęcia lokalu.

§ 8. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony z możliwością jej przedłużenia, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej przyznanie mu lokalu socjalnego.

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

§ 9. 1. W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali:

- 1) z inicjatywy najemcy, jeżeli:
 - a) zamiana na lokal o zbliżonym metrażu jest wywołana uzasadnioną potrzebą zmiany lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego - koszty związane z remontem lokalu stanowiącego przedmiot zamiany obciążają przyszłego najemcę;
 - b) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni łącznej pokoi lub użytkowej oraz większej powierzchni przy uwzględnieniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym - koszty związane z remontem lokalu stanowiącego przedmiot zamiany obciążają przyszłego najemcę;
 - c) najemca lokalu i osoby uprawnione do zamieszkiwania wystąpią o dokonanie zamiany na większą liczbę lokali z powodów rodzinnych lub społecznych, pod warunkiem, że wskutek takiej zamiany nastąpi rozdzielenie faktycznie funkcjonujących w dotychczas zajmowanym lokalu odrębnych gospodarstw domowych, pod warunkiem, że suma powierzchni wynajętych lokali nie przekracza znacznie powierzchni lokalu opuszczonego - koszty związane z remontem lokalu stanowiącego przedmiot zamiany obciążają przyszłego najemcę;
 - d) najemcy dwóch lub większej liczby lokali wystąpią o zamianę lokali pomiędzy sobą; w przypadku, gdy najemca zalega z opłatami czynszowymi i opłatami niezależnymi od właściciela, dokonanie zamiany może nastąpić dopiero po wcześniejszym uregulowaniu zaległości przez dłużnika - koszty związane z remontem lokalu stanowiącego przedmiot zamiany obciążają przyszłego najemcę;
 - e) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni łącznej pokoi lub użytkowej, zaś najemca bądź były najemca jednocześnie zalega z należnymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu i jednocześnie zawarł porozumienie w sprawie rozłożenia należności na raty - koszty związane z remontem lokalu stanowiącego przedmiot zamiany obciążają przyszłego najemcę.
- 2) z inicjatywy wynajmującego, jeżeli:

- a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji, polegających w szczególności na rozbiórce, zbyciu, remoncie, zmianie sposobu użytkowania budynku lub jego części, albo ze względu na realizację celów wynikających z wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
- b) lokal nie stanowi samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu zapisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 532 i 568), tzn. nie jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,
- c) najemca lub były najemca zalega z należnymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu, a zamiana pozwoli uniknąć powiększenia się zaległości z tych tytułów.

2. Dopuszcza się możliwość dokonania zamiany w trybie § 9 ust. 2 lit. a na większą liczbę lokali w sytuacji, gdy osoby uprawnione do wspólnego zamieszkiwania wraz z najemcą, tworzą odrębne gospodarstwa domowe.

3. Warunkiem złożenia wniosku przez najemcę o zamianę lokalu jest posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

§ 10. 1. Zgody na dokonanie zamiany odmawia się, jeżeli:

- 1) do zamiany został zgłoszony lokal objęty umową na czas oznaczony,
- 2) do zamiany zostało zgłoszone tymczasowe pomieszczenie,
- 3) tytuł do lokalu uzyskalaby osoba, która w wyniku wzajemnej zamiany spełniałaby warunki kwalifikujące ją do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych chyba, że zamiana prowadzi do faktycznej poprawy jej dotychczasowych warunków mieszkaniowych,
- 4) lokal przeznaczony został do sprzedaży,
- 5) najemca zalega z opłacaniem opłat za zajmowanie lokalu, z zastrzeżeniem § 9 ust. 1 pkt 1 lit.e,
- 6) wniosek o zamianę zgłosiła osoba będąca najemcą lokalu w budynku prywatnym.

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

§ 11. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana do złożenia wniosku o przydział mieszkania w Urzędzie Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania;
- 2) informację o stanie rodzinnym wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek);
- 3) informację o dochodzie członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku;
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych.

3. Wnioski będą rozpatrywane tylko, jeżeli w zasobie mieszkaniowym gminy pojawi się wolne mieszkanie.

4. Wnioski opiniowane są przez Komisje powołaną przez Wójta Gminy Dąbrowa Chełmińska.

5. Decyzje o wynajęciu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego podejmuje Wójt Gminy Dąbrowa Chełmińska, po zapoznaniu się z opinią Komisji, o której mowa w ust. 4.

Rozdział 7.

Zasady postępowania wobec osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 12. 1. Umowa najmu może być zawarta z osobą, która pozostała po śmierci najemcy, jeżeli łącznie spełnia warunki:

- 1) żaden z członków rodziny ubiegającej się o przyznanie tytułu prawnego nie posiada takiego tytułu do innego lokalu;
- 2) jest osobą pełnoletnią i przez okres co najmniej 5 ostatnich lat wspólnie zamieszkiwała z najemcą do chwili jego śmierci;
- 3) czynsz i inne świadczenia związane z utrzymaniem lokalu wnoszone były regularnie.

2. Najem, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić pod warunkiem, że nie ma osób uprawnionych do wystąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

3. Osoby, które nie nabyły prawa do wstąpienia w stosunek najmu zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim musi:

- 1) być położony na parterze budynku;
- 2) spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 i 1696 oraz z 2020 r. poz. 1608).

2. W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu wzroku, wskazany lokal wyposażony będzie w instalację wejściowej sygnalizacji dzwonekowej.

3. W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony będzie w odpowiednią sygnalizację alarmowo - przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych.

4. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

§ 14. Z uwagi na brak zamiaru przeznaczenia lokali wchodzących w skład zasobu gminy na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy, nie ustala się ich zasad przeznaczenia na te zadania.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 15. Do zawarcia umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² są uprawnieni wnioskodawcy, których stały dochód zapewnia pokrycie kosztów wynajmu lokalu i których rodzina jest wieloosobowa.

Rozdział 10.

Pomieszczenia tymczasowe

§ 16.1. W mieszkaniowym zasobie gminy wyodrębnia się zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznaczają się na wynajem.

2. Na pomieszczenia tymczasowe przeznaczają się pomieszczenia spełniające warunki określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przy czym dopuszcza się możliwość wyodrębnienia kilku pomieszczeń tymczasowych w obrębie jednego lokalu, jeśli pozwalają na to warunki techniczne i prawne.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość czasowej zmiany przeznaczenia lokali z gminnego zasobu na pomieszczenia tymczasowe.

4. Określenie lokali przeznaczonych na wynajem jako pomieszczenia tymczasowe następuje w drodze zarządzenia Wójta.

§ 17. 1. Umowy najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się z osobami, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

2. Pomieszczenia tymczasowe są wynajmowane na okres nie krótszy niż 1 miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

§ 18. Dla pomieszczenia tymczasowego stosuje się stawkę czynszu jak dla lokalu socjalnego.

Rozdział 11. Przepisy końcowe

§ 19. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.