

z dnia 27 lutego 2023 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gubin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 t.j. ze 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 2022 r., poz. 172 t.j. ze zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Regulamin reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Gubin wchodzących w skład "mieszkaniowego zasobu".

§ 2. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej na terenie gminy Gubin, w szczególności potrzeb mieszkaniowych członków gospodarstw o niskich dochodach.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 poz. 172 ze zm.);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Gubin;
- 3) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję do spraw przydziału mieszkań komunalnych i lokali socjalnych;
- 4) Liście – należy przez to rozumieć listę osób zakwalifikowanych i oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Gubin;
- 5) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 6) Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Gubin;
- 7) Mieszkańcu Gminy Gubin – należy przez to rozumieć osoby fizyczne: zamieszkujące na terenie Gminy Gubin;
- 8) Lokalach przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach – należy przez to rozumieć:
 - a) lokale wynajmowane na czas nieoznaczony,
 - b) lokale socjalne.

§ 4. 1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- a) są mieszkańcami Gminy Gubin,
- b) spełniają określone kryteria dochodowe w niniejszej uchwale.

2. Za porozumieniem stron można zmienić dotychczasową:

- 1) umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony na umowę najmu lokalu socjalnego, z uwzględnieniem kryterium dochodowego określonego w § 7;
- 2) umowę najmu lokalu socjalnego na umowę na czas nieoznaczony, z uwzględnieniem kryterium dochodowego określonego w § 6.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 5. 1. Za dochód uprawniający do oddania w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony lub w najem socjalny lokalu uważa się dochód w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

2. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1 zalicza się dochód uzyskany przez osoby będące członkami jednego gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku.

§ 6. Średni dochód miesięczny gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, nie może być wyższy, w przypadku gospodarstwa wieloosobowego niż 100% najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka rodziny ubiegającej się o mieszkanie i 150% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego

§ 7. Średni dochód miesięczny gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu socjalnego nie może być wyższy, w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, niż 75% obowiązującej najniższej emerytury w przeliczeniu na członka rodziny ubiegającej się o lokal socjalny i 100% obowiązującej najniższej emerytury – w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

§ 8. Podstawę obliczania średniego dochodu miesięcznego, na jednego członka rodziny stanowi suma wszystkich uzyskanych przez członków gospodarstwa domowego dochodów brutto za okres 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przydział lokalu mieszkalnego lub o zastosowanie obniżki czynszu.

§ 9. O zastosowanie obniżki czynszu mogą ubiegać się najemcy, których średni dochód miesięczny w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) dla rodzin – 30% kwoty najniższej emerytury
- 2) dla osoby samotnie gospodarującej – 50% najniższej emerytury

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 10. Przez osoby nieposiadające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a tym samym osoby kwalifikujące się do poprawy swoich warunków mieszkaniowych, rozumie się osoby, które:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż:
 - a) 5 m² powierzchni mieszkalnej, w przypadku rodzin;
 - b) 10 m² powierzchni mieszkalnej, w przypadku osób samotnych;
- 2) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.);
- 3) zamieszkują z osobą niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki w lokalach nie dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

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

§ 11. Ustala się następujące kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Lp.	Kryterium	Opis	Punktacja
1.	Powierzchnia pokoi przypadająca	poniżej 3 m ²	10 pkt

	na osobę w miejscu dotychczasowego mieszkania	od 3 m ² do 4 m ²	8 pkt
		powyżej 4 m ² do 5 m ²	5 pkt
2.	Warunki mieszkaniowe	zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca, potwierdzony oceną techniczną sporządzoną przez osobę uprawnioną	5 pkt
3.	Zamieszkiwanie na terenie Gminy Gubin	powyżej 5 lat przed datą złożenia wniosku z zachowaniem ciągłości zamieszkiwania – dokument potwierdzający	5 pkt
4.	Niezaleganie w opłatach czynszu	udokumentowane zaświadczeniem wydanym przez właściciela lokalu lub potwierdzeniem dokonanych wpłat	4 pkt
5.	Wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych, oraz rodzinnych form pieczy zastępczej z wyłączeniem placówek interwencyjnych	udokumentowany pobyt w pieczy zastępczej, placówkach opiekuńczo-wychowawczych lub innych formach	10 pkt
6.	Stan rodzinny	za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat, a w przypadku dzieci uczących się – do 25 lat	po 4 pkt za każde dziecko w rodzinie
7.	Stan zdrowotny	wnioskodawca lub osoby wskazane do wspólnego zamieszkiwania legitymują się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności	po 5 pkt za każdą osobę z orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności
8.	Przemoc w rodzinie	udokumentowana procedura prowadzenia „Niebieskiej Karty”	6 pkt
9.	Bezdomność	przebywanie w schroniskach, innych miejscach niebędących lokalami mieszkalnymi, potwierdzone przez Kierownika schroniska lub zarządcę obiektu	5 pkt
10.	Wyjątek w pierwszeństwie zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony	pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które zostały pozbawione lokalu w wyniku katastrofy w rozumieniu Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r. poz. 2351 ze zm.),	Nie obowiązuje punktacja

		pożaru lub innego zdarzenia nagłego, np. (klęski żywiołowej)	
--	--	---	--

§ 12. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobie, która uzyskała największą liczbę punktów określoną w §11.

§ 13. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom:

- 1) które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub innej katastrofy,
- 2) osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego,
- 3) wychowankom domów dziecka i rodzin zastępczych w związku z osiągnięciem pełnoletniości zgodnie z zapisem w § 11 pkt 5 a gmina nie posiada innego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zmiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu.

§ 14. 1. Osoba będąca najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, może starać się o zmianę zajmowanego dotychczas lokalu w następujących sytuacjach:

- 1) zamiana lokali dokonywana jest pomiędzy najemcą, a Gminą, gdy spełniony jest jeden z poniższych warunków:
 - a) powierzchnia dotychczas zajmowanego lokalu w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania jest mniejsza niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi), a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniejsza niż 10 m².
 - b) za zamianą przemawiają względy zdrowotne, a zwłaszcza niepełnosprawność najemcy lokalu lub członka jego rodziny;
 - c) w przypadku, gdy najemca przekaże Gminie lokal o wyższym standardzie lub o powierzchni mieszkalnej większej minimum o 15 m²,
- 2) Zamiana lokali może nastąpić pomiędzy najemcami lokalu wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, przy czym zamiana ta może nastąpić w przypadku, gdy w wyniku zamiany w obu lokalach powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę nie będzie niższa niż 5 m², a w przypadku osób samotnych niższa niż 10 m²,

2. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w ust. 1 jest niezaleganie we wszystkich opłatach związanych z umową najmu, w tym w szczególności z tytułu czynszu najmu, a w przypadku istnienia takiego zadłużenia konieczność jego spłaty przed dniem złożenia wniosku o zamianę.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony oraz najem lokali socjalnych oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej.

§ 15. 1. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu składa wniosek o przydział lokalu w Urzędzie Gminy Gubin wraz z kompletem dokumentów, niezbędnych do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych w niniejszej uchwale.

2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 wnioskodawca zobowiązany jest dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 2) dokumenty potwierdzające spełnianie kryteriów określonych w § 11 uchwały,
- 3) oświadczenie o zgodzie wnioskodawcy na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r., w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie

swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych);

4) oświadczenie o wyrażeniu zgody, na podanie imienia, nazwiska i adresu przyznanego lokalu do wiadomości na publicznych listach;

3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się Wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania, brak uzupełnienia w terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

4. Złożenie przez Wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym niniejszą uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia lub odstąpieniem od realizacji wniosku.

5. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Urzędu Gminy Gubin o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku.

§ 17. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu wraz z uzasadnieniem składa się do Wójta Gminy Gubin.

2. Wójt Gminy zatwierdza listy oczekujących na przydział lokalu na podstawie umowy najmu na czas nieokreślony oraz oczekujących na przydział lokali socjalnych.

3. Wnioski rozpatrywane są w miarę posiadania wolnych lokali.

4. O przyznaniu lokalu i o odmowie przydziału wnioskodawcę zawiadamia się na piśmie.

§ 18. Wójt Gminy powołuje komisję do spraw przydziału mieszkań komunalnych i lokali socjalnych liczącą co najmniej 5 osób.

§ 19. 1. Wnioski o najem lokalu wraz z kompletem dokumentów podlegają weryfikacji przez pracownika Urzędu, któremu powierzono prowadzenie spraw z zakresu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy oraz są kierowane do zaopiniowania przez komisję.

2. Komisja do spraw przydziału mieszkań komunalnych i socjalnych dokonuje oceny punktowej wniosku oraz sporządza i aktualizuje listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz najmu socjalnego lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Gubin.

3. Spełnienie kryteriów niniejszej uchwały stanowi podstawę do wpisania wnioskodawcy na listę oczekujących na otrzymanie lokalu mieszkalnego.

4. Stwierdzenie niespełniania warunków określonych w niniejszej uchwale, w tym w szczególności przekroczenie obowiązujących kryteriów dochodowych, powoduje nieujęcie, bądź skreślenie z listy.

5. O ujęciu lub odmowie umieszczenia wniosku na liście, powiadamia się wnioskodawcę w formie pisemnej.

§ 20. 1. Wójt uwzględniając opinię komisji do spraw przyznawania mieszkań komunalnych i lokali socjalnych przyznaje lokal mieszkalny, biorąc pod uwagę aktualną sytuację bytową wnioskodawcy z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Umowy najmu z osobami znajdującymi się na liście zawierane są w kolejności wynikającej z listy stosownie do ilości wolnych mieszkań przy uwzględnieniu warunków określonych w § 11.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Wójt Gminy Gubin, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu z osobą niefigurującą na liście.

4. Osoba umieszczona na liście, która bezpodstawnie odmówi zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu mieszkalnego lub nie przystąpi do zawarcia umowy najmu bez podania przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania informacji o przydziale lokalu, traci prawo do przydzielonego lokalu a także zostaje skreślona z listy.

§ 21. 1. Wnioskodawca, który został umieszczony na liście osób oczekujących, a nie otrzymał przydziału lokalu w trakcie trwania roku, w którym ubiegał się o przyznanie lokalu, zobowiązany jest złożyć wniosek w sprawie weryfikacji aktualnych danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i finansowej do dnia **31 stycznia** danego roku

2. Niezłożenie przez Wnioskodawcę wniosku, o którym mowa w ust. 1 oznacza rezygnację z ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego Gminy i tym samym wykreślenie z listy osób oczekujących na przydział lokalu.

§ 22. Rozpatrywanie i załatwianie wniosków o najem lokali poddaje się kontroli społecznej, przez umieszczanie wykazów osób oczekujących na wynajęcie lokalu w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

Rozdział 7.

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

§ 23. 1. Osoby pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy na podstawie art. 691 kodeksu cywilnego (Dz.U z 2022r. poz. 1360 ze zm.), zawiera się umowę najmu po spełnieniu następujących warunków:

- 1) osoby ubiegające się o przyznanie lokalu nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) przez minimum 5 lat wspólnie zamieszkiwali z dotychczasowym najemcą;
- 3) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego a wnioskodawcy opłacają regularnie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu,
- 4) spełniają kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale.

2. W przypadku niespełnienia warunków określonych w ust.1 osoby takie powinny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

3. Do czasu opróżnienia lokalu osoby te płacą właścicielowi lokalu odszkodowanie w wysokości w jakiej najemca opłacałby czynsz, w terminach ustalonych dla płatności czynszu.

Rozdział 8.

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

§ 24. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przydzielane osobom niepełnosprawnym powinny być dostosowane pod względem technicznym do ich indywidualnych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 25. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą być przeznaczone do:

1. Najmu dla rodzin wielodzietnych (co najmniej troje dzieci) pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych.

2. Oddania w najem za czynsz wolny ustalony w drodze przetargu nieograniczonego.

Rozdział 10.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań pomocy społecznej oraz związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 26. 1. Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jedn.: Dz. U. z dnia 2021 r. poz. 2268 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r. poz. 447 ze zm.) obejmujące w szczególności mieszkania chronione, mieszkania wspomagane, mieszkania dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, prowadzących rodzinne domy dziecka, zawodowych rodzin zastępczych i kandydatów zakwalifikowanych do pełnienia tej funkcji na potrzeby Gminy.

2. Lokale mogą być przeznaczone na cele, o których mowa w niniejszym paragrafie na pisemny i umotywowany wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Gubinie zaopiniowany przez Komisję Mieszkaniową.

Rozdział 11.
Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gubin.

§ 28. Traci moc uchwała nr XXXVI/178/2013 Rady Gminy Gubin z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gubin.

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

Przewodniczący Rady



Waldemar Gromek