

**UCHWAŁA NR LIII/336/2022
RADY MIEJSKIEJ W GOLINIE**

z dnia 29 grudnia 2022 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Golina

Na podstawie 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 ze zm.) **Rada Miejska w Golinie uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Golina, w brzmieniu zgodnym z załącznikiem do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XX/87/2012 Rady Miejskiej w Golinie z 01 marca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Golina.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Wojciech Wojdyński

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Golina

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

Ileć w niniejszej 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 zmianie Kodeksu Cywilnego;
- 2) lokalu - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 3) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Golina;
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód zdefiniowany w ustawie z dnia 28 listopada 2003r. o świadczeniach rodzinnych;
- 6) zamieszkiwaniu w warunkach przegęszczenia – należy przez to rozumieć taką sytuację mieszkaniową, w której na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoju;
- 7) zarządca nieruchomości – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Golinie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- 8) pobliskiej miejscowości – należy przez to rozumieć miejscowość znajdującą się w powiatach sąsiadujących.

§ 2.

Lokale, wchodzące w skład zasobu, przeznaczone są na zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych osób i ich rodzin zamieszkujących na terenie Gminy Golina lub pobliskiej miejscowości.

§ 3.

Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wskazywane są przede wszystkim lokale o obniżonej wartości użytkowej, a w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym (bez łazienki i w.c. w mieszkaniu, z dostępem do wody i ubikacji na tej samej posesji).

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 4.

O najem, podnajem, i najem socjalny lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład zasobu mogą ubiegać się osoby i ich rodziny, określone w § 2, którzy spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) spełniają kryteria dochodowe, określone w § 5 lub § 6;
- 3) ich warunki zamieszkiwania kwalifikują do ich poprawy.

§ 5.

O najem lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład zasobu, mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku o najem oraz bezpośrednio poprzedzających zawarcie umowy najmu, nie przekracza:

- 1) 350 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 250 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6.

1. O najem socjalny lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład zasobu, mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych, poprzedzających złożenie wniosku o najem oraz bezpośrednio poprzedzających zawarcie umowy najmu, nie przekracza:
 - 1) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Po upływie okresu, na jaki była zawarta umowa najmu socjalnego lokalu mieszkalnego, zawiera się kolejną umowę, pod warunkiem, że dochód miesięczny w gospodarstwie domowym dotychczasowego najemcy nie przekracza progów określonych w ust. 1.
3. Decyzję o przekwalifikowaniu najmu lokalu mieszkalnego na najem socjalny lokalu bądź najmu socjalnego lokalu na najem lokalu mieszkalnego, podejmuje Burmistrz Gminy.

§ 7.

1. Dopuszcza się zastosowanie obniżki czynszu w wysokości do 25% czynszu należnego za najmowany lokal z uwagi na wysokość dochodu najemcy. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o udzielenie obniżki, który nie przekracza równowartości 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym.
2. Obniżki czynszu dokonuje się na wniosek najemcy, na czas oznaczony, nie dłuższy niż 12 miesięcy.
3. Do wniosku o zastosowanie obniżki czynszu należy dołączyć oświadczenie o wysokości dochodów gospodarstwa domowego w okresie, o którym mowa w ust. 1, a także dowody na potwierdzenie wysokości osiągniętych dochodów.
4. O wysokości obniżki, okresie jej stosowania decyduje Burmistrz Gminy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8.

1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:
 - 1) zamieszkiwanie w warunkach przegęszczenia;
 - 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (według decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego);
 - 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.
2. Poprawa warunków zamieszkiwania polega w szczególności na dostarczeniu lokalu o większej powierzchni użytkowej lub mieszkalnej, lokalu o wyższym standardzie, lokalu na niższej kondygnacji albo lokalu przystosowanego dla osoby niepełnosprawnej ruchowo.
3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku, gdy najemca lokalu zalega wynajmującemu z zapłatą należności czynszowych. W przypadku, gdy zadłużenie czynszowe powstanie po złożeniu wniosku o poprawę warunków mieszkaniowych, rozpatrzenie wniosku podlega zawieszeniu do czasu uregulowania zaległości.
4. Tryb rozpatrywania wniosków o poprawę warunków zamieszkiwania określa rozdział 6.

Rozdział 4.

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

§ 9.

1. Umowa najmu lokalu jest zawierana w pierwszej kolejności z:
 - 1) osobami pozbawionymi mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
 - 2) osobami, którym należy dostarczyć lokal zamienny w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku (lokalu), w którym zamieszkują;
 - 3) osobami ubiegającymi się o zamianę lokalu ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych;
 - 4) osobami ubiegającymi się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego, na lokal o mniejszej powierzchni, o niższym standardzie lub na wyższej kondygnacji;
 - 5) osobami ujętymi na liście przydziału lokali mieszkalnych, ustalonej na lata minione i na bieżący rok;
 - 6) osobami decydującymi się na najem lokalu przeznaczonego do remontu.
2. Umowa najmu socjalnego lokalu jest zawierana w pierwszej kolejności z:
 - 1) osobami, będącymi stroną umowy najmu socjalnego, która wygasła, pod warunkiem, że osoby te nadal spełniają kryteria określone w uchwale;
 - 2) osobami bezdomnymi w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej, w przypadku ostatniego meldunku na terenie gminy;
 - 3) osobami, oczekującymi na najem socjalny lokalu, z uwagi na sytuację materialną i warunki zamieszkiwania, ujętymi na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
3. Burmistrz Goliny po zasięgnięciu opinii właściwej komisji Rady Miejskiej Goliny, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobami znajdującymi się w wyjątkowo trudnych sytuacjach.

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

§ 10.

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.
2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach (lokale spółdzielcze, zakłady pracy, itp.), z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
3. Zamiana może być dokonana po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Burmistrza Goliny.
4. Burmistrz Goliny odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:
 - 1) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu;
 - 2) którakolwiek z osób (najemców) ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą należności czynszowych;
 - 3) w wyniku zamiany, w którymkolwiek z lokali, doszłoby do sytuacji zamieszkiwania w warunkach przegęszczenia;
 - 4) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę nie spełnia wymogów określonych w §5 lub §6 uchwały.

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. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego.
2. Wnioski osób ubiegających się o najem lokali przyjmowane są do dnia 30 kwietnia każdego roku. Wnioski złożone po tym terminie będą rozpatrywane w roku następnym.
3. Do wniosku wnioskodawca dołącza dokumenty zawierające informację dotyczące sytuacji mieszkaniowej i dochodowej wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, w szczególności:
 - 1) dowody potwierdzające przebywanie i zamieszkiwanie na terenie gminy;
 - 2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, wraz z dokumentami poświadczającymi deklarowany dochód.
4. Wnioskodawca zobowiązany jest do informowania o zaistniałych zmianach, mających wpływ na sytuację mieszkaniową oraz na realizację wniosku, w szczególności o każdej zmianie adresu zamieszkania.
5. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 12.

1. Złożony wniosek opiniowany jest przez komisję mieszkaniową, zwaną dalej komisją, powoływaną w drodze uchwały Rady Miejskiej Goliny, jako komisja doraźna, która jest ciałem opiniodawczym Burmistrza Goliny.
2. Komisja powoływana jest w drodze uchwały Rady Miejskiej Goliny jako komisja doraźna.
3. Podstawą działania komisji jest uchwała Rady Miejskiej Goliny w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Golina.
4. Zadaniem komisji jest:
 - 1) ocena warunków mieszkaniowych osób nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a ubiegających się o zawarcie umowy najmu;
 - 2) przygotowanie projektów rocznych list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i umowy najmu socjalnego lokalu.
5. Komisja obraduje na posiedzeniach zwoływanych przez Burmistrza Goliny lub na wniosek przewodniczącego komisji.
6. Posiedzenia komisji odbywają się w miarę potrzeb.
7. Komisja przeprowadza wizje lokalne warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o najem lokalu, w składzie, co najmniej 3 osobowym, sporządzając protokół.
8. W posiedzeniach komisji udział bierze przedstawiciel zarządcy nieruchomości.
9. Przedstawiciel zarządcy nieruchomości, określony w ust. 8, na posiedzeniu komisji w sprawie zaopiniowania projektów rocznych list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego lokalu, przedstawia stan sprawy w oparciu o zgromadzone dokumenty. W następnej kolejności opinię w sprawie przedstawia wyznaczony członek komisji przeprowadzającej wizję lokalną.
10. Protokół posiedzenia komisji zawiera projekt rocznych list osób pozytywnie zaopiniowanych do zawarcia umów najmu lokali, który jest przedkładany Burmistrzowi Goliny.
11. Burmistrz zapewnia obsługę komisji.

§ 13.

1. Burmistrz Gminy sporządza do dnia 30 września każdego roku, roczne listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego lokalu, zawierające: imię, nazwisko oraz liczbę osób do przydziału.
2. Burmistrz Gminy może odstąpić od opracowania list, określonych w ust.1, na dany rok, w sytuacji niezrealizowania do 50 % list osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu. W tym przypadku nie stosuje się §13 ust. 1.
3. Roczne listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali, określone w ust. 1, sporządzane są i wywieszane na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie zarządcy nieruchomości.

§ 14.

1. Propozycję najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu, składa Burmistrz Gminy osobom wpisanym na listy, o których mowa w §13 ust. 1.
2. Przed złożeniem propozycji najmu lokalu mieszkalnego bądź najmu socjalnego lokalu, wzywa się potencjalnych najemców do udokumentowania spełnienia kryterium dochodowego, określonego w §5 lub §6.
3. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na liście, lokal mieszkalny będzie przyznany obojemu małżonkom, chyba że jeden z byłych małżonków złoży oświadczenie, iż rezygnuje z prawa do lokalu.

Rozdział 7.

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

§ 15.

Burmistrz Gminy zawiera umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli osoby te nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria do otrzymania lokalu z zasobu, określone niniejszą uchwałą.

§ 16.

1. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, Burmistrz Gminy wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.
2. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust. 1, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

§ 17.

1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji Gminy Golina.
2. Burmistrz Gminy wzywa osoby, o których mowa w ust. 1, do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza miesięczny termin na przekazanie lokalu.
3. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1 obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.
4. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust. 2, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

Rozdział 8.

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

§ 18.

Lokale wskazywane do zamieszkania przez osoby z niepełnosprawnością uwzględniać będą rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, potwierdzone przedłożonym dokumentem urzędowym.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego

§ 19.

Przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Golina na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, następować będzie na podstawie decyzji Burmistrza Goliny, na wniosek kierownika Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Golinie, po uprzednim zaopiniowaniu przez właściwą rzeczowo komisję Rady Miejskiej w Golinie.

Rozdział 10.

Kryterium oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 20.

Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą być oddawane w najem osobom, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, znajdując się na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, a gospodarstwo domowe liczy co najmniej 3 członków.

Rozdział 11.

Zasady wynajmowania lokali przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy

§ 21.

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

§ 22.

Informacja o lokalach przeznaczonych do remontu podawana będzie do publicznej wiadomości na okres 21 dni poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń zarządcy nieruchomości.

§ 23.

1. O remont lokali, o których mowa w §21, mogą ubiegać się osoby umieszczone na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego spełniające kryteria dochodowe określone w §5, które zadeklarują wykonanie niezbędnych prac remontowych na swój koszt i ryzyko, bez prawa zwrotu lub rozliczenia poniesionych nakładów.
2. Wyboru osoby, z którą zarządca nieruchomości zawrze umowę o remont, dokonuje się zgodnie z kolejnością wynikającą z listy, o której mowa w ust. 1.

§ 24.

Po wykonaniu remontu oraz protokolarnym odbiorze robót z osobą, o której mowa w §23, zarządca nieruchomości zawrze umowę najmu lokalu na czas nieokreślony.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 25.

1. Upoważnia się Burmistrza Goliny do ponownego zawarcia umowy najmu z byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, uregulował w całości zaległości czynszowe lub uregulował w części zaległości czynszowe i zawarł ugodę odnośnie terminów spłaty pozostałej kwoty, bądź wykonał inne obciążające go obowiązki, stanowiące podstawę wypowiedzenia umowy najmu.
2. Przepis ust. 1 stosuje się także wówczas, gdy po zakończeniu postępowania sądowego strony zawarły porozumienie określające warunki i terminy wykonania obowiązków ciążących na byłym najemcy.