

**UCHWAŁA NR LII/314/22
RADY GMINY ŚWIESZYNO**

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Świeszyno.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) 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) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2021 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Świeszyno;
- 4) Wójcie – rozumie się przez to Wójta Gminy Świeszyno;
- 5) wspólnocie samorządowej – rozumie się przez to wspólnotę, o której mowa w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym;
- 6) członkach wspólnoty samorządowej - należy przez to rozumieć mieszkańców Gminy przebywających na jej terenie z zamiarem stałego pobytu;
- 7) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Wójta;
- 8) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów art. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
- 9) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 10) rodzinie wielodzietnej – należy przez to rozumieć rodzinę składającą się z rodzica/rodziców lub opiekuna prawnego/opiekunów prawnych, mających na utrzymaniu co najmniej troje dzieci w wieku do 18 roku życia lub do 25 roku życia pod warunkiem, że uczą się lub studiują. Warunek ten będzie również spełniony, w przypadku dziecka posiadającego bezterminowe orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności bez względu na wiek dziecka i realizowaniu obowiązku nauki;
- 11) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 12) najemcy – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
- 13) osobie niepełnosprawnej – należy przez to rozumieć niepełnosprawność, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych;

- 14) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć najniższą emeryturę brutto ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,
- 15) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię pokoi;
- 16) wykazie – należy przez to rozumieć wykaz osób uprawnionych do zawarcia umów najmu na czas nieoznaczony, najmu socjalnego lokalu, lokali zamiennych.

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

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność Gminy.

3. Zawarcie umowy najmu następuje w oparciu o skierowanie wydane przez Wójta lub prawomocne orzeczenie sądu. Przepisu nie stosuje się w razie ponownego zawarcia umowy najmu.

4. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oddawane są w najem jako:

- 1) najem socjalny lokalu,
- 2) najem lokalu na czas nieoznaczony,
- 3) najem lokalu na czas nieoznaczony po uprzednim przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę remontu.
- 4) najem lokalu zamiennego,
- 5) najem lokalu na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust 2 b ustawy.

Rozdział 2. Zasady ogólne zawierania umów

§ 3. 1. Gmina może zawrzeć umowę najmu z osobą pełnoletnią, która łącznie spełnia poniższe warunki:

- 1) ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) jest mieszkańcem Gminy;
- 3) spełnia kryterium dochodowe określone w niniejszej uchwale.

2. Wymóg pełnoletności określony w ust. 1 nie dotyczy małoletnich wstępujących na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego w stosunek najmu oraz uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie orzeczenia sądu o wydanie i opróżnienie lokalu.

3. Warunek określony w ust. 1 pkt 2 nie dotyczy:

- 1) usamodzielniających się wychowanków pieczy zastępczej, w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, którzy pochodzą z terenu Gminy i nie mają możliwości powrotu do domu rodzinnego;
- 2) repatriantów zaproszonych przez Gminę.

4. Warunek określony w ust. 1 pkt 3 nie dotyczy:

- 1) osób ubiegających się o zamianę lokalu;
- 2) osób ubiegających się o powiększenie przedmiotu najmu;

- 3) osób ponownie ubiegających się o ponowne zawarcie umowy najmu z uwagi na wypowiedzianą umowę z tytułu zaległości;
- 4) repatriantów zaproszonych przez Gminę;
- 5) osób otrzymujących lokal zamienny;
- 6) osób innych niż wskazane w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które zamieszkiwały z najemcą do chwili, w której opuścił on lokal lub do czasu jego śmierci.

§ 4. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu socjalnego lokalu i umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje wnioskodawcy lub osobom objętym wnioskiem, w kolejności:

- 1) rodzin, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 2) rodzin, zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub rozbiórki;
- 3) osobom pełnoletnim spełniającym łącznie następujące warunki:
 - a) są stałymi mieszkańcami Gminy;
 - b) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, nie są właścicielami lub współwłaścicielami budynku mieszkalnego (dotyczy to również współmałżonka);
 - c) zamieszkują w lokalu, gdzie powierzchnia pokoi nie przekracza 10 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania;
 - d) spełniają kryteria dochodowe, określone w § 5 ust. 2 oraz § 6 ust. 2 niniejszej uchwały
- 4) wychowanków opuszczających domy dziecka i rodziny zastępcze, w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli byli mieszkańcami Gminy do czasu umieszczenia w placówce;
- 5) matek samotnie wychowujących dzieci;
- 6) osób chronionych przez przemocą lub alkoholizmem;
- 7) osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdujących się w niedostatku i które spełniają kryteria dochodowe określone w § 6 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 8) osobom bezdomnym, które poprzednio co najmniej 5 lat były zameldowane na pobyt stały w Gminie;
- 9) osobom niepełnosprawnym.

Rozdział 3.

Najem lokali mieszkalnych na czas oznaczony - najem socjalny lokalu

§ 5. 1. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta z:

- 1) osobą posiadającą prawomocny wyrok sądu nakazujący opróżnienie dotychczas zajmowanego lokalu orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego;
- 2) osobą, o której mowa w art. 23 ust. 2 ustawy i która spełnia warunki określone w § 3 ust. 1.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu na czas określony, stanowi średni dochód gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie deklaracji, nie może przekraczać:

- 1) 80% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego;

2) 100% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu, gdy przekroczenie kryterium dochodowego, o którym mowa w ust. 2 wynosi nie więcej niż 10%.

Rozdział 4.

Najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony

§ 6. 1. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą pełnoletnią, która nie ma tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, domu mieszkalnego lub jego części na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości i spełnia warunki określone w § 3 ust. 1, z tym zastrzeżeniem, iż za tytuł prawny do lokalu nie jest uważana umowa najmu lokalu mieszkalnego wynajętego na warunkach rynkowych, w tym umowa najmu okazjonalnego.

2. Umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony zawiera się z osobami o których mowa w ust. 1. oraz których średni dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza :

- 1) 125% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego;
- 2) 175% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, wynajmujący może zawrzeć umowę lokalu, gdy przekroczenie kryterium dochodowego, o którym mowa w ust. 2 wynosi nie więcej niż 10%.

§ 7. 1. Lokale, których stan techniczny pozwala na wykonanie remontu, mogą być przeznaczone przez Gminę do remontu we własnym zakresie i na własny koszt przez przyszłego Najemcę.

2. Osoby, kwalifikujące się do wykonania remontu lokalu we własnym zakresie, zawierają z Gminą umowę w której określa się zakres i termin wykonania remontu.

3. Jeśli Najemca odmówi przyjęcia lokalu przeznaczonego do remontu we własnym zakresie i na własny koszt, składa pisemne oświadczenie potwierdzające odmowę.

4. Po zakończeniu prac remontowych i stwierdzeniu, że Najemca należyście wywiązał się z zapisów umowy, Gmina zawiera z osobą, która wykonała remont, umowę najmu tego lokalu na czas nieoznaczony.

§ 8. 1. Zawarcie umowy najmu uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu za okres sześciu (dwunastu) miesięcy, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. W przypadku zaległości z tytułu najmu lokalu kaucja jest rozliczana na poczet tych zaległości.

Rozdział 5.

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

§ 9. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy zobowiązane są do złożenia pisemnego wniosku w Urzędzie Gminy Świeszyno wraz z odpowiednimi załącznikami potwierdzającymi sytuację mieszkaniową, rodzinną i finansową oraz oświadczenie o zgodzie na udostępnienie i przetwarzanie danych osobowych.

2. Wnioski są weryfikowane w zakresie spełnienia kryteriów oraz pod kątem ich kompletności. W przypadku stwierdzenia braków formalnych we wniosku lub w wymaganych załącznikach, wzywa się pisemnie wnioskodawcę do jego uzupełnienia. W sytuacji, gdy wnioskodawca nie uzupełni wniosku w terminie 14 dni, jego wniosek zostanie pozostawiony bez rozpatrzenia.

3. Wnioski kompletne złożone do 31 października danego roku są rozpatrywane w danym roku, wnioski złożone po 31 października danego roku będą rozpatrywane w roku następnym.

4. Wnioski rozpatrywane są w oparciu o kryteria określone w niniejszej uchwale.

5. O sposobie rozpatrzenia wniosku, wnioskodawcę powiadamia się pisemnie.

6. Na podstawie pozytywnie zweryfikowanych wniosków w terminie do 31 grudnia każdego roku, sporządzony zostaje wykaz osób zakwalifikowanych do przyznania lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu. Wykaz obowiązuje w danym roku.

7. Wykaz osób oczekujących na przydział lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu, po zaopiniowaniu przez Komisję oraz zaakceptowaniu przez Wójta, zostaje wywieszony na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Świeszyno i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej celem zapewnienia kontroli społecznej.

8. Osoby umieszczone na liście osób oczekujących mogą wnosić uwagi i zastrzeżenia w terminie 14 dni od dnia wywieszenia wykazów, które Wójt rozpatruje w terminie 30 dni od dnia ich wniesienia.

9. Osoby, którym w wyniku uwzględnienia odwołania przyznano prawo najmu lokalu, są dopisywane do sporządzonych wcześniej list.

10. Złożenie przez wnioskodawcę nieprawdziwych oświadczeń dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym i niezbędnym przy opracowaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu i listy zamian lokali, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku bądź skreśleniem z listy osób oczekujących na przydział lokalu.

11. Umieszczenie w wykazie danej osoby, nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

12. Umowa najmu będzie zawierana tylko, jeśli w zasobie mieszkaniowym Gminy pojawi się wolne mieszkanie.

13. Decyzję o przydziale lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony podejmuje Wójt, po zapoznaniu się z opinią Komisji.

14. Osoby, z którymi nie podpisano umowy najmu lokalu i które nadal spełniają warunki do przyznania prawa najmu są wpisywane na listę w następnym roku z pierwotną datą wpisu.

§ 10. 1. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt na okres kadencji Rady Gminy w składzie nie większym niż 5 członków, spośród osób zgłoszonych przez Radę Gminy Świeszyno – dwóch członków, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej – jeden członek oraz Urząd Gminy Świeszyno – dwóch członków.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa spośród swego grona wybiera przewodniczącego.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa działa jako organ kontrolny, opiniując prawidłowość dokonanej weryfikacji wniosków osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu w danym roku oraz opiniując prawidłowość rozpatrzenia wniesionych przez wnioskodawców odwołań.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opinię do sposobu rozpatrzenia wniosków, oraz rozpatrzenia złożonych odwołań przedkłada Wójtowi.

§ 11. 1. Osoby umieszczone na listach mają obowiązek aktualizowania informacji zawartych we wnioskach w terminie do 30 listopada każdego roku, a w szczególności dotyczących:

- 1) zmiany struktury rodziny;
- 2) zmiany adresu zamieszkania;
- 3) dostarczania informacji o aktualnych dochodach.

2. W przypadku niedokonania aktualizacji wniosku w terminie wskazanym w ust. 1 osoba zostaje skreślona z listy osób oczekujących na lokal.

§ 12. Osoby odbywające karę pozbawienia wolności, przebywające na dłuższym leczeniu szpitalnym oraz innych uzasadnionych powodów, pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu na czas ustania odosobnienia.

§ 13. W przypadku przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu i przekroczenia progów dochodowych określonych w uchwale, Wójt po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może zawrzeć nową umowę na warunkach obowiązujących dla najmu lokali na czas nieoznaczony.

§ 14. W przypadku zadłużenia z tytułu najmu lokalu, Wójt może wycofać wypowiedzenie umowy najmu przed wydaniem wyroku eksmisji w przypadku spłaty całości zaległości czynszowych.

Rozdział 6. Najem lokali zamiennych

§ 15. 1. Gmina może wskazać lokal zamienny należący do mieszkaniowego zasobu Gminy najemcom lokali stanowiących własność Gminy, którzy spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) utracili możliwość zamieszkiwania w lokalu z powodu klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych,
- 2) zobowiązanym do opróżnienia lokalu, który wymaga koniecznej przebudowy, rozbudowy modernizacji, usamodzielnienia lub scalenia,
- 3) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu lub modernizacji,
- 4) zamieszkującym w lokalu przeznaczonym do sprzedaży, w przypadku gdy najemca nie skorzysta z pierwszeństwa do wykupu,
- 5) zamieszkującym lokale położone w budynku przeznaczonym do zbycia przez Gminę,
- 6) zamieszkującym lokale w budynku użyteczności publicznej, których Gmina jest właścicielem.

2. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt 1-6, wynajmujący zawiera umowę najmu lokalu zamiennego na czas nieoznaczony.

Rozdział 7.

Najem lokali mieszkalnych przez osoby niepełnosprawne lub gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 16. 1. Ze względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych.

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji budynku.

3. W przypadku braku lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych, może zostać przyznany inny lokal, który nie spełnia wymogów tylko i wyłącznie za zgodą przyszłego najemcy.

4. Każdy przyszły najemca przed zawarciem umowy najmu lokalu powinien zapoznać się ze stanem faktycznym i standardem technicznym lokalu oraz podpisać zgodę na jego najem.

Rozdział 8.

Najem lokali mieszkalnych osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy albo pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę

§ 17. W przypadku trwałego opuszczenia lokalu przez najemcę, możliwe jest zawarcie umowy najmu z osobami, które w nim pozostały wówczas, gdy zamieszkiwały one stale z najemcą przez co najmniej 5 lat oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

§ 18. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały dotychczas stale z najemcą przez co najmniej 5 lat oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej lub w pobliskiej miejscowości.

§ 19. 1. Zawarcie umowy najmu w sytuacjach wymienionych w § 17 oraz § 18 może nastąpić za zgodą Wójta Gmina Świeszyno.

2. Nie wyraża się zgody na zawarcie umowy najmu w przypadku:

- 1) rażącego nieprzestrzegania zasad regulaminu porządku domowego;
- 2) zaległości w opłatach z tytułu używania lokalu.

§ 20. Osoby o których mowa w § 17 oraz § 18 powinny w terminie 30 dni od śmierci najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę, złożyć stosowny kompletny wniosek, który podlega opinii Komisji.

§ 21. Zasad określonych w niniejszym rozdziale nie stosuje się w przypadku współmałżonka najemcy, jeśli był on współnajemcą .

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny

§ 22. 1. Gmina, w zależności od potrzeb, 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 oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Na potrzeby realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, w pierwszej kolejności przeznaczone będą wolne lokale mieszkalne, których układ funkcjonalny umożliwi przebudowę, modernizację i dostosowanie do rodzaju udzielanego wsparcia mieszkaniowego oraz zadania realizowanego z jej wykorzystaniem.

Rozdział 10.

Zamiany lokali mieszkalnych w celu poprawy warunków mieszkaniowych i dostosowania do potrzeb najemcy

§ 23. 1. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego należącego do zasobu Gminy można dokonać zamiany lokali w celu poprawy warunków mieszkaniowych i dostosowania do potrzeb najemcy lub członków jego gospodarstwa domowego, po spełnieniu przynajmniej jednego z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z jego niepełnosprawności,
- 2) najemca lub członek gospodarstwa domowego wymaga poprawy warunków mieszkaniowych ze względu na stan zdrowia, przewlekłą chorobę lub wiek powyżej 75 lat, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z jego dysfunkcji,
- 3) wymagana jest poprawa warunków mieszkaniowych rodziny wielodzietnej,
- 4) wymagana jest poprawa warunków mieszkaniowych najemcy w przypadku gdy powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m²;
- 5) następuje zamiana lokalu większego na mniejszy, w szczególności w sytuacji gdy dotychczas zajmowany lokal ze względu na wyższą od normatywnej powierzchnię użytkową wskazaną w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych nie uprawnia najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego,
- 6) najemca, któremu wypowiedziano umowę najmu z powodu zwłoki z zapłatą opłat za używanie lokalu ubiega się o zamianę na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub o niższym standardzie,
- 7) następuje zamiana lokalu po uregulowaniu zadłużenia poprzedniego najemcy przez najemcę obejmującego lokal w ramach zamiany,
- 8) następuje zamiana lokalu po wykonaniu remontu przez najemcę, który obejmuje lokal w ramach zamiany.

2. Zamiana lokali, o której mowa w ust. 1 pkt 1-5 i pkt 8 możliwa jest, gdy wnioskodawcy nie pozostają w zwłoce z zapłatą opłat za używanie lokalu lub jeżeli zawarte zostało porozumienie o spłacie zobowiązań i porozumienie to jest realizowane przez najemcę w sposób ciągły przez okres co najmniej 6 miesięcy.

3. Zamiana lokalu, o której mowa w ust. 1 pkt 6 możliwa jest gdy wnioskodawca zawarł porozumienie o spłacie zobowiązań i porozumienie to jest realizowane przez najemcę w sposób ciągły przez okres co najmniej 6 miesięcy.

4. Zamiana lokalu, o której mowa w ust. 1 pkt 7 możliwa jest po spłaceniu przez najemcę obejmującego lokal w ramach zamiany całości zadłużenia poprzedniego najemcy.

§ 24. 1. Na wniosek najemców lokali mieszkalnych możliwe są wzajemne zamiany lokali, po wcześniejszym uzyskaniu zgody:

- 1) wynajmującego w przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) wynajmującego oraz właściciela innego zasobu do którego należy zamieniany lokal w przypadku zamiany lokalu należących do mieszkaniowego zasoby Gminy i lokalu należącego do innego zasobu,
- 3) wynajmującego oraz właściciela lokalu w przypadku zamiany lokalu należącego do mieszkaniowego zasoby Gminy i lokalu należącego do właściciela zamienianego lokalu.

2. Wynajmujący może nie wyrazić zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w przypadku gdy:

- 1) zamiana pogarszałaby sytuację socjalną osób i w lokalu wynajętym w wyniku zamiany łączna powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę byłaby mniejsza niż 5 m²;
- 2) w lokalu należącym do zasobu Gminy, zgłoszonym do zamiany, stwierdzono prace wykonane niezgodnie z przepisami prawa budowlanego, a w wyznaczonym terminie najemca nie dokonał ich legalizacji lub legalizacja jest niemożliwa, lub wnioskodawca nie dokonał przywrócenia stanu zgodnego z prawem,
- 3) najemca lokalu zgłoszonego do zamiany zalega wobec wynajmującego z zapłatą opłat za używanie lokalu.

§ 25. 1. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony należącego do zasobu Gminy można dokonać przydziału dodatkowej powierzchni do lokalu, celem poprawy warunków mieszkaniowych, jeżeli spełniony jest jeden z poniższych warunków:

- 1) wnioskodawca jest najemcą części lokalu mieszkalnego, a pozostała część lokalu została zwolniona przez dotychczasowego najemcę,
- 2) zwolniony został w sąsiedztwie lokalu zajmowanego przez wnioskodawcę lokal nie spełniający wymogów samodzielności.

2. Niezbędne prace remontowe i dostosowawcze w przydzielonej dodatkowej powierzchni lokalu wykonuje najemca.

§ 26. Przydział dodatkowej powierzchni mieszkalnej, o którym mowa w § 25, oraz zamiana lokalu, o której mowa w § 23, możliwe są gdy wnioskodawcy nie pozostają w zwłoce z zapłatą opłat za używanie lokalu lub zawarte zostało porozumienie o spłacie zobowiązań i porozumienie to jest realizowane przez najemcę w sposób ciągły w okresie co najmniej 6 miesięcy.

Rozdział 11.

Ponowne zawarcie umowy najmu

§ 27. 1. Na wniosek osoby, której wypowiedziano umowę najmu z tytułu zaległości w opłatach za używanie lokalu, Gmina może ponownie zawrzeć umowę najmu tego samego lokalu lub innego lokalu o mniejszej powierzchni, po spełnieniu łącznie poniższych warunków:

- 1) osoby te zamieszkują w tym lokalu,
- 2) ustala przyczyna, z powodu której rozwiązano umowę najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony także w przypadku spłaty minimum 20% zadłużenia oraz zawarciu porozumienia na spłatę pozostałego zadłużenia w ratach,
- 3) lokal wykorzystywany jest zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności nie dochodzi do niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania, nie odnotowano

wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

2. Na wniosek osób wskazanych w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które zamieszkiwały ze zmarłym najemcą lub najemcą, który opuścił lokal, a któremu wypowiedziano umowę najmu z tytułu zaległości w opłatach za używanie lokalu, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu tego samego lokalu, po spełnieniu warunków określonych w ust. 1 pkt 1-3.

3. Na wniosek osoby, której wypowiedziano umowę najmu z innych przyczyn niż określone w ust. 1, wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu jeżeli spełnione są łącznie poniższe przesłanki:

- 1) spełnione są warunki określone w § 3 ust. 1,
- 2) ustała przyczyna, z powodu której rozwiązano umowę najmu,
- 3) lokal wykorzystywany jest zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności nie dochodzi do niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania, nie odnotowano wykroczenia w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

Rozdział 12. Obniżki czynszu

§ 28. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach. Obniżka w wysokości 10% należnego czynszu może być udzielona tylko najemcom, których średni dochód miesięczny nie przekracza :

- 1) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowych,
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 29. 1. Obniżki czynszu udziela Wójt na wniosek osoby zainteresowanej.

2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodu.

3. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy. Po upływie roku najemca może ponownie wystąpić z wnioskiem o obniżenie czynszu.

4. Obniżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po jej udzieleniu przez Wójta.

Rozdział 13. Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 30. W stosunku do osób, które przed wejściem w życie niniejszej uchwały, złożyły wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 31. Traci moc uchwała Nr XLV/261/18 Rady Gminy Świeszyno z dnia 25 stycznia w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świeszyno (Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r. poz. 938).

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świeszyno.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Bogdan Koryga

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 4 określiła jako zadanie własne gminy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, gmina zobowiązana jest do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Podjęcie przedmiotowej uchwały spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów znowelizowanej ustawy.

Zasadnicza zmiana, która została uwzględniona w projekcie uchwały dotyczy rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy definicji „lokal socjalny” na rzecz stosowania określenia: „najmu socjalnego lokalu”. Przez określenie umowy najmu socjalnego lokalu rozumie się umowę najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na stan techniczny i wyposażenie lecz o obniżonym standardzie, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m².

Kolejną zmianą jest wprowadzenie do ustawy przepisu obligującego gminy do uregulowania warunków, jakie musi spełniać lokal przeznaczony dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, jak również zasad przeznaczania lokali na realizację 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.

W uchwale poszerzono grono osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu, są to osoby dotknięte przemocą, osoby o znacznym stopniu niepełnosprawności lub całkowitej niezdolności do pracy lub samodzielnej egzystencji a także osoby przebywające w placówkach świadczących pomoc w postaci udzielenia tymczasowego schronienia.

Z uwagi na konieczność dostosowania obowiązujących regulacji do aktualnego stanu prawnego wprowadzenie zmian w dotychczas obowiązujących przepisach uznaje się za uzasadnione.