

**UCHWAŁA NR XL/362/2022
RADY GMINY RYCZYWÓŁ**

z dnia 30 września 2022 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkańczego zasobu Gminy Ryczywół**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku - o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami) 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 zmianach Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zmianami) Rada Gminy Ryczywół, uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryczywół" w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXIX/355/2022 Rady Gminy Ryczywół z dnia 26 sierpnia 2022 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryczywół.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ryczywół.

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

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryczywół

Rozdział 1. Postanowienia ogólne i definicje

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

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku - o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zmianami),
- 2) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Ryczywół,
- 3) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku - o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021),
- 4) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP "M.P." na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. - o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 504 ze zmianami).

3. Z mieszkaniowego zasobu gminy nie wydziela się lokali przeznaczonych na najem związany ze stosunkiem pracy.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Umowę najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego można zawrzeć jeżeli wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku nie przekroczyła:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie lokalu w najem socjalny może nastąpić jeżeli wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza:

- 1) 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3.1. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

2. Średni miesięczny dochód 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.

4.1. O obniżkę czynszu najmu mogą ubiegać się Najemcy lokali stanowiących własność gminy, którzy nie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy ze względu na niespełnienie kryterium powierzchni mieszkania.

2. Obniżka przysługuje najemcom lokali, o których mowa w ust. 1 za wyjątkiem najmu socjalnego oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu, a którym termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o najem nie może przekraczać:

- 1) 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Obniżka czynszu przyznawana jest każdorazowo na okres jednego roku lub do dnia rozwiązania umowy, a jej wysokość wynosi 10% obowiązującego czynszu najmu.

§ 3. Weryfikacja dochodu przeprowadzana jest w dniu złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Do poprawy warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uprawnione są osoby:

- 1) zamieszkujące w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,

- 2) które mają udokumentowane zamieszkanie na terenie gminy przez okres co najmniej pięciu lat (na dzień złożenia wniosku),
- 3) które nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych,
- 4) które nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych w dotychczas zajmowanym lokalu,
- 5) które nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu,
- 6) niepełnosprawne, które zamieszkują w lokalach nieprzystosowanych do ich potrzeb.

Rozdział 4.

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieoznaczony przysługuje mieszkańcom Gminy spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) zostali pozbawieni lokalu mieszkalnego z powodu klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 3) zamieszkują w pomieszczeniach nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 4) opuścili dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczą na skutek uzyskania pełnoletności.

2. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przysługuje osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

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

§ 6. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonać pomiędzy sobą zamiany lokali po uzyskaniu pisemnej zgody Wójta Gminy Ryczywół.

2. Zamiany lokali można dokonywać jedynie za obopólną zgodą najemców zamienianych lokali w przypadku:

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu (tj. poniżej 5m² w gospodarstwie wieloosobowym lub poniżej 10m² w gospodarstwie wieloosobowym),
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
- 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających zmianę.

3. Wójt Gminy Ryczywół może odmówić zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa lub interesy osób wspólnie zamieszkałych z najemcami zamienianych lokali.

4. Warunkiem uzyskania zgody na zamianę jest złożenie stosownych dokumentów uzasadniających konieczność zamiany, a także spełnienie następujących przesłanek:

- 1) niezaleganie z opłatami czynszowymi i innymi opłatami na rzecz gminy,
- 2) oddanie do zamiany lokalu w stanie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie,
- 3) wyrażenie zgody przez lokatorów zamienianych lokali na poniesienie kosztów zamiany, w tym kosztów związanych z dostosowaniem lokalu do swoich potrzeb mieszkaniowych.

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

§ 7. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy zobowiązane są do złożenia w Urzędzie Gminy w Ryczywole wniosku.

2. Rozpatrywanie wniosków uzależnione jest od posiadania wolnych lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy.

§ 8. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana przez Radę Gminy Ryczywół w drodze uchwały.

2. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy nadzór i kontrola w procesie przyznawania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryczywół, z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

Rozdział 7.

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. Osoby pozostałe w lokalu po śmierci najemcy, które nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, mogą ubiegać się o najem tego lokalu.

Rozdział 8.

Warunki jakie musi spełniać lokal mieszkalny wskazywany dla osoby niepełnosprawnej, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 10. 1. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej musi pozwalać na swobodne wykonywanie przez nią wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne przy korzystaniu z ubikacji, łazienki i kuchni, a w szczególności poruszania się po lokalu.

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej powinien spełniać następujące warunki:

- 1) dojście do lokalu musi umożliwiać swobodę poruszania się na wózku inwalidzkim bądź z inną niepełnosprawnością utrudniająca poruszanie się,
- 2) w przypadku osób poruszających się na wózku inwalidzkim bądź z inną niepełnosprawnością utrudniająca poruszanie się światło drzwi wejściowych do lokalu winno wynosić minimum 90 cm a wysokość progów nie więcej niż 2cm,
- 3) wysokość klamek, gniazd elektrycznych, umywalek i baterii umywalkowych oraz włączników światła winna zapewniać swobodny dostęp osobie z niepełnosprawnością,
- 4) sedes winien być zamontowany w sposób umożliwiający swobodne przesiadanie się z wózka inwalidzkiego, a przy sedesie winny znajdować się poręcze wspomagające tę czynność lub ułatwiające korzystanie z sedesu osobie z inną niepełnosprawnością utrudniająca poruszanie się,
- 5) w lokalu wskazanym dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim winna znajdować się umywalka podwieszana (mocowana w ścianie lub blacie pod którym jest wolna przestrzeń do wózka inwalidzkiego),
- 6) w lokalu wskazanym dla osoby z niepełnosprawnością ruchową powinien znajdować się prysznic.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 11. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryczywół mogą być przeznaczane na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. - o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (Dz. U. z 2022 r. poz. 447, ze zmianami), w szczególności na mieszkania chronione.

2. Mieszkania, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu mogą być przekazywane do używania na pisemny i umotywowany wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ryczywole.