

Projekt

z dnia 26 kwietnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY WARLUBIE**

z dnia 19 kwietnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz.713. 1378.) , 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) oraz ustawą o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami z dnia z dnia 19 lipca 2019r.r., (Dz.U. z 2020 poz.1062 z póź. zm.), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Warlubie, określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się wójtowi Gminy Warlubie.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXXIII/264/2014 Rady Gminy Warlubie z dnia 18 lutego 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Warlubie

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej ustawą oraz w niniejszej uchwale.

2. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Warlubie służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Warlubie:

- 1) kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Warlubie,
- 2) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosku o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych
- 3) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 2. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest Wójt Gminy Warlubie.

§ 3. 1. 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 (t.j. Dz. U. rok 2020 poz. 611);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Warlubie.
- 3) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową.
- 4) Lokatorze – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
- 5) Właścicielu – należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu;
- 6) Współlokatorze – należy przez to rozumieć lokatora, któremu przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem;
- 7) Lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (a także lokal będący pracownią służącą twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki)
- 8) Lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas;
- 9) Najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej;
- 10) Wójcie – należy rozumieć Wójta Gminy Warlubie;
- 11) Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. rok 2019 poz. 2133 z późn. zm);
- 12) Gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby; w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych;

- 13) Zasobie – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Warlubie
- 14) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Gminy Warlubie;
- 15) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu:

- 1) najmu socjalnego nie może przekraczać 70% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 90% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 2) najmu na czas nieoznaczony nie może przekraczać 100% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 150% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

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

3. Gmina, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu. Na pisemne żądanie gminy najemca jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji.

§ 5. 1. Najemcy lokali stanowiących własność gminy, którzy nie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy ze względu na niespełnienie kryterium powierzchni mieszkania mogą ubiegać się o obniżenie o 10% stawki bazowej czynszu, jeżeli miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 25% w gospodarstwach wieloosobowych.

2. O obniżkę mogą ubiegać się najemcy lokali, o których mowa w ust. 1 za wyjątkiem najmu socjalnego oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

3. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia wnioskodawca może wystąpić z wnioskiem o obniżenie czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

4. Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy lokalu, w którym normatywna powierzchnia użytkowa, w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania lokalu, nie przekracza normy uprawniającej do otrzymania dodatku mieszkaniowego przyznanego na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

- 1) 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 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.);
- 2) zamieszkują w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 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 nieokreślony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom pełnoletnim, członkom wspólnoty samorządowej Gminy Warlubie, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) spełniają łącznie następujące warunki:
 - a) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy, stale zamieszkujące przez co najmniej 5 lat na terenie Gminy Warlubie,
 - b) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² ogólnej powierzchni pokoi;
- 3) wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 §1 Kodeksu cywilnego;
- 4) po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 4 ust. 1 pkt 1 i nie przekraczają dochodu określonego w § 4 ust. 1 pkt 2;
- 5) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu, rozbioru lub zostały przeznaczone do prywatyzacji ze względu na lokalizację w strefie ochrony uzdrowiskowej;
- 6) są uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego od Gminy na mocy ustawy lub na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu lub decyzji organu nadzoru budowlanego;
- 7) w okresie nie dłuższym niż 24 miesiące od dnia złożenia wniosku opuścili, po osiągnięciu pełnoletniości, rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą, bądź regionalną placówkę opiekuńczo-terapeutyczną, jeżeli byli mieszkańcami Gminy do czasu umieszczenia w placówkach.

2. W przypadku, gdy o najem lokalu ubiegają się małżonkowie lub osoby prowadzące wspólne gospodarstwo domowe, z których każde z nich posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych osób podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym jak i drugim miejscu zamieszkania.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 8. 1. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy, jak również pomiędzy lokalami należącymi do zasobu mieszkaniowego Gminy a lokalami spoza tego zasobu.

2. Zamiana wymaga pisemnej zgody Wójta, a w przypadku dokonywania zamiany lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego Gminy z lokalem spoza tego zasobu, również pisemnej zgody wynajmującego lokal spoza zasobu mieszkaniowego Gminy.

3. Zamiany dokonuje się na wniosek najemców oraz stale z nimi zamieszkujących osób pełnoletnich.

4. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest przedłożenie stosownych dokumentów, w tym uzasadniających konieczność zamiany, a także łącznie spełnienie następujących przesłanek:

- 1) niezaleganie z opłatami czynszowymi i innymi opłatami na rzecz Gminy Warlubie;
- 2) nieposiadanie przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 3) oddanie do zamiany lokalu w stanie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie;
- 4) wyrażenie zgody przez najemców na poniesienie kosztów zamiany, w tym kosztów związanych z dostosowaniem lokalu do swoich potrzeb mieszkaniowych.

5. Zamiana lokali nie może naruszać zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i nie może spowodować pogorszenia warunków mieszkaniowych osób objętych zamianą, a powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę nie może być mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniejsza niż 10 m².

6. Na zasadach określonych w niniejszym rozdziale, zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy może być również dokonana na wniosek zainteresowanej strony w przypadku:

- 1) wskazanym w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały, pod warunkiem wyrażania pisemnej zgody na taką zamianę przez najemcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby pozostałe w lokalu lub zamieszkujące z najemcą;
- 2) gdy najemca trwale zalega z opłatami czynszowymi, na lokal o mniejszej powierzchni;
- 3) gdy dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową.

7. Wójt odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:

- 1) osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu;
- 2) dewastuje lokal;
- 3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania.

8. Warunek określony w ust. 8 pkt 1 może być pominięty, jeżeli przed dokonaniem zamiany zaległość za czynsz i inne opłaty zostaną przez najemcę uregulowane.

Rozdział 6.

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

§ 9. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu na czas nieokreślony lub o najem socjalny lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy zobowiązane są do złożenia w terminie do 31 stycznia każdego roku w Urzędzie Gminy Warlubie wypełnionego i potwierdzonego przez właściwe organy/ instytucje wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieokreślony/socjalnego, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do *Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Warlubie*. Do wniosku dołącza się:

- 1) dowody potwierdzające zamieszkiwanie na terenie Gminy Warlubie;
- 2) poświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów (zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o osiągniętych dochodach za rok poprzedni oraz zaświadczenie o osiągniętych dochodach za okres ostatnich 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku);
- 3) w przypadku posiadania – orzeczenie o niepełnosprawności, jeżeli stan zdrowia ma znaczenie dla sprawy mieszkaniowej;
- 4) w zależności od indywidualnej sytuacji życiowej wnioskodawcy:
 - a) prawomocne orzeczenia sądów w przedmiocie rozwodu lub separacji małżonków,
 - b) prawomocne orzeczenia sądów lub wypis z aktu notarialnego w przedmiocie podziału majątku wspólnego małżonków,
 - c) prawomocne orzeczenia sądów lub wyciąg z protokołu zawierającego ugodę w przedmiocie władzy rodzicielskiej nad małoletnimi dziećmi,
 - d) prawomocne orzeczenia sądów w przedmiocie stosowania przemocy w rodzinie,
 - e) inne dokumenty wydane przez organy/instytucje, które potwierdzają stan faktyczny podany przez wnioskodawcę;
- 5) prawomocne orzeczenie sądu w przedmiocie eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku, gdy nakaz dotyczy wnioskodawcy lub którejkolwiek z osób objętych wnioskiem;
- 6) w przypadku osoby nieposiadającej zameldowania na pobyt stały – potwierdzenie wymeldowania z ostatniego miejsca pobytu stałego wystawione przez właściwy urząd gminy;

7) w przypadku braku zameldowania na terenie gminy Warlubie – dokumenty potwierdzające, że centrum życiowe wnioskodawcy znajduje się na terenie gminy.

2. Złożone wnioski wraz z kompletem dokumentacji podlegają wstępnej weryfikacji przez pracowników Referatu Inwestycji Gospodarki i Ochrony Środowiska. Złożenie niekompletnego wniosku uprawnia Wójta do jednokrotnego wezwania wnioskodawcy do jego uzupełnienia pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

3. Referat Inwestycji Gospodarki i Ochrony Środowiska powiadomi pisemnie wnioskodawców o wyniku wstępnej weryfikacji.

4. Wnioskodawcy zobowiązani są do uzupełnienia wniosku w przypadku, gdy dane w nim zawarte zmieniły się i mają wpływ na jego realizację.

5. Wniosek, który nie spełni kryteriów zawartych w uchwale zostanie przeniesiony do archiwum.

6. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej bądź materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje przeniesieniem wniosku do archiwum.

7. Wnioskodawcy, którzy zostali umieszczeni na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony lub najmu socjalnego lokalu, zobowiązani są do corocznej aktualizacji danych oraz dołączenia zaświadczeń o dochodach wszystkich członków gospodarstwa domowego, bez dodatkowego wezwania ze strony Gminy, pod rygorem skreślenia z listy i przeniesienia wniosku do archiwum. Aktualizację danych przeprowadza się w terminie od 1 lutego do 31 marca każdego roku.

8. Jeżeli w wyniku aktualizacji wniosku okaże się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w Uchwale, następuje wykreślenie wniosku z listy, a wniosek zostaje przeniesiony do archiwum. Jednocześnie wnioskodawca zostaje powiadomiony o fakcie wykreślenia wniosku z listy.

§ 10. 1. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje na okres kadencji Rady Gminy w Warlubiu Wójt Gminy Warlubie w drodze zarządzenia. W skład Komisji mogą wchodzić radni Rady Gminy, pracownicy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, administrator mieszkaniowego zasobu gminy oraz inne osoby pełniące funkcję społeczne. Członkami Komisji mogą być również osoby, które wcześniej były już członkami Komisji, a nie spełniają wyżej wymienionych przesłane.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski o wynajem lokali stanowiących własność gminy oraz będących w jej władaniu w oparciu o dane zawarte we wnioskach i załączonych do nich dokumentach oraz na podstawie przeprowadzonych wizji lokalowych.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski w oparciu o zasady i kryteria zawarte w uchwale poprzez głosowanie jawne, zwykłą większością głosów.

4 Po zaopiniowaniu wniosków Społeczna Komisja Mieszkaniowa przekłada Wójtowi Gminy Warlubie protokół, w którym wskazuje rodziny zakwalifikowane do umieszczenia w projektach wykazów osób oczekujących na wynajem lokali na czas nieoznaczony, zakwalifikowanych do najmu socjalnego.

5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa dokonuje weryfikacji wykazów raz w roku.

6. Posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej zwoływane są w miarę potrzeb.

7. Obsługę biurową posiedzeń Społecznej Komisji Mieszkaniowej zapewnia Wójt Gminy Warlubie.

Rozdział 7.

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

§ 12. 1. Określa się następujące warunki, jakie musi spełnić lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rodzaju niepełnosprawności:

- 1) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z ustawą o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami z dnia z dnia 19 lipca 2019r.r., (Dz.U. z 2020 poz.1062 ze zm.), wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej;

- 2) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na najniższej kondygnacji budynku lub lokal usytuowany w budynkach wyposażonych w dźwig osobowy, wyposażonych w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej;
 - 3) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu wzroku, wskazany lokal wyposażony będzie w instalację wejściowej sygnalizacji dzwonekowej, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej;
 - 4) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony będzie w odpowiednią sygnalizację alarmowo - przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych, także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowanie osobie niepełnosprawnej;
 - 5) w przypadku osób z niepełnosprawnością, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą;
 - 6) w przypadku osób wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzoną orzeczeniem odpowiedniego organu, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 426 ze zm.), wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę;
 - 7) w przypadku osób, posiadających prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, potwierdzone orzeczeniem odpowiedniego organu, o którym mowa w pkt 6 wskazany lokal uwzględniać będzie to prawo.
2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu niespełniającego warunków określonych w ust. 1 dla osoby niepełnosprawnej pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody wnioskodawcy.

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Osoba, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę, obowiązana jest do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go Gminie w terminie 3 miesięcy licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę

2. Osoba, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu w najem, którego nie wstąpiła po śmierci najemcy, na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, w terminie 3 miesięcy może wystąpić z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli:

- 1) spełnia określone w niniejszej uchwale warunki do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony lub lokalu socjalnego;
- 2) co najmniej 5 ostatnich lat zamieszkiwała z najemcą;
- 3) nie zalega z płatnością odszkodowania za zajmowanie tego lokalu bez tytułu prawnego;
- 4) w zajmowanym lokalu powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest nie większa niż 10 m² w gospodarstwie wieloosobowym i nie większa niż 20 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Warunki, o których mowa w ust. 2 pkt 1-4 muszą być spełnione łącznie.

4. Po zapoznaniu się z opinią Komisji Socjalno-Bytowej, Wójt może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobą, o której mowa w ust. 2.

§ 14. 1. Osoby, które pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zgodnie art. 691 k.c. obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz jego wydania w terminie 3 miesięcy licząc od dnia śmierci najemcy.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 15. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą być:

- 1) oddawane w najem osobie umieszczonej na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu, której przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, a jej gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 6 osób;
- 2) oddawane w najem osobie, której gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 5 osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany;
- 3) oddawane w najem, jako lokale zamienne.

Rozdział 10.

Inne przypadki zawierania umowy najmu

§ 16. 1. Wójt może wyrazić pisemną zgodę na zawarcie umowy podnajmu lokalu w całości lub części przez najemcę albo oddanie przez niego lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim w przypadku udokumentowania przez najemcę:

- 1) pracy najemcy poza miejscem stałego zameldowania;
- 2) pobytu najemcy w zakładach opieki zdrowotnej powyżej 6 miesięcy (za wyjątkiem DPS);
- 3) pobytu najemcy w zakładzie karnym powyżej 6 miesięcy.

2. Umowa taka może być zawarta każdorazowo na okres nie dłuższy niż 1 rok, ale nie częściej niż dwukrotnie w stosunku do tego samego lokalu.

3. Wójt nie wyrazi zgody na podnajem lokalu, jeżeli:

- 1) najemca posiada zaległości w opłatach czynszowych;
- 2) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu.

4. Podnajęcie lokalu przez najemcę, bądź oddanie w bezpłatne używanie bez wymaganej zgody określonej w ust. 1 stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 11.

Zasady postępowania przy zawieraniu umów najmu lokali przeznaczonych do remontu

§ 17. 1. Wolne lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do remontu, mogą być oddane w najem osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie umowy zawartej z administratorem zasobów komunalnych, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonania prac.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 mogą być wynajmowane w pierwszej kolejności:

- 1) jako lokale zamienne;
- 2) osobom umieszczonym na liście osób zakwalifikowanych do wskazania najmu lokali na czas nieokreślony;
- 3) osobom oczekującym na zamianę lokalu ze względu na stan zdrowia.

3. Umowa najmu zostaje zawarta po zakończeniu remontu i przedłożeniu niezbędnych dokumentów oraz po dokonaniu odbioru robót.

4. Osobom, którym został przydzielony lokal do remontu, a które w terminie sześciu miesięcy od daty podpisania umowy z administratorem budynku nie rozpoczną prac budowlanych, może być on cofnięty i przeznaczony do ponownego przydziału a osoby te zostają skreślone z listy oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 18. Realizacja potrzeb mieszkaniowych osób umieszczonych na liście osób zakwalifikowanych do wskazania lokali mieszkalnych i lokali socjalnych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, odbywa się na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 19. Postanowienia § 5, § 6, § 8, § 12, § 13, § 15, mają zastosowanie do umów najmu zawartych przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

§ 20. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2020 r. poz. 611) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Warlubie
z dnia 19 marca 2021 r.

.....dn.....
(imię i nazwisko)
.....
.....
(adres)
.....
(numer telefonu)

Urząd Gminy Warlubie
ul. Dworcowa 15
86-160 Warlubie

WNIOSEK O ZAWARCIE UMOWY NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO
Wykaz osób ubiegających się wraz z wnioskodawcą o wynajem lokalu:

Lp.	Imię i nazwisko	Rok urodzenia	Stopień pokrewieństwa	Stan cywilny
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				

.....
(podpis wnioskodawcy)

A. Wypełnia zarządca, właściciel lokalu, w którym obecnie wnioskodawca zamieszkuje.

1. Zajmowane obecnie mieszkanie jest lokalem: komunalnym, spółdzielczym, lokatorskim – własnościowym, pozostaje w dyspozycji

.....
innym (jakim?).....

2. Właścicielem, najemcą lokalu mieszkalnego, w którym zamieszkuje wnioskodawca jest

.....
umowa najmu została podpisana w dniu

3. Mieszkanie:

a) położone w budynku mieszkalnym, nie mieszkalny, przeznaczonym do rozbiórki (z uwagi na stan zagrożenia, pod inwestycje)

b) jest rozkładowe/ przechodnie o łącznej powierzchni mieszkalnej.....m² użytkowej.....m²

c) składa się z, pokoi o powierzchni każdego pokoju:

1)m² 2).....m² 3)m² 4).....m² oraz kuchni o powierzchni m²

4. Mieszkanie położone jest na parterze /.....piętrze i jest wyposażone w instalacje:

wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, inne ogrzewanie (jakie)....., kuchnię, łazienkę, wc , inne uwagi.....

5. Wykaz osób zamieszkałych i zgłoszonych do opłat czynszowych wg ostatniego oświadczenia najemcy z dnia.....

Lp.	Imię i nazwisko	Rok urodzenia
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		

Występują / nie występują zaległości czynszowe.

Potwierdzam zgodność danych dot. warunków zamieszkiwania wnioskodawcy składający niniejszy wniosek

.....
(podpis zarządcy)

Uzasadnienie ubiegania się o przydział lokalu:

.....
.....
.....
.....
.....

Upředzony(a) / upředzeni o odpowiedzialności karnej wynikającej z art.233 Kodeksu karnego własnoręcznym podpisem potwierdzam stan faktyczny danych zamieszczonych w niniejszym wniosku, a także oświadczam/y , że:

- nie posiadam/y innego mieszkania kwaterunkowego, spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego, służbowego. Nie jestem/jesteśmy właścicielem/ właścicielami mieszkania lub domu jak też nie buduje domu. W okresie ostatnich pięciu lat przed dniem złożenia wniosku nie dokonałem/ dokonaliśmy zbycia posiadanego prawa do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części.

.....
(podpis wnioskodawcy)

.....
(podpis współmałżonka)

B. Załączniki:

1. Oświadczenie wnioskodawcy oraz współmałżonka wnioskodawcy o braku tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku.
2. Oświadczenie wnioskodawcy oraz współmałżonka wnioskodawcy o wielkości dochodów od pracodawcy za ostatnie trzy miesiące.
3. Oświadczenie o innych źródłach dochodów.
4. Orzeczenie o niepełnosprawności.
5. Potwierdzenie zameldowania na terenie Gminy Warlubie.

Wyrażam/ wyrażamy zgodę na gromadzenie i przetwarzanie moich danych osobowych przez Urząd Gminy w Warlubiu zawartych w składanym wniosku o najem lokalu w celu realizacji sprawy w nim określonej.

.....
(podpis wnioskodawcy)

.....
(podpis współmałżonka)

UZASADNIENIE

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny być uchwalone przez Radę Gminy, co wynika z zapisów art.21 ust.1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2020r. poz.611).

Pełniąca Funkcję Wójta Gminy Warlubie

Anna Ośko