

**UCHWAŁA NR XXIV/248/2021
RADY GMINY CZERNICA**

z dnia 23 kwietnia 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Czernica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) Rada Gminy Czernica uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1 Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne, lokale przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, w tym z najmem na czas nieoznaczony, lokale do remontu oraz pomieszczenia tymczasowe.

§ 2. Ileć 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;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Czernica;
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 ze zm.). Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę;
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 6) przegęszczeniu – należy przez to rozumieć sytuację, w której powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego lokatora jest mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniejsza niż 10 m²;
- 7) wysokości dochodu uzasadniającej zastosowanie obniżek czynszu – należy przez to rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego i nieprzekraczający:
 - a) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;
- 8) mieszkaniowym zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Czernica;
- 9) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Czernica;
- 10) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie, o którym mowa w ustawie;

- 11) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019, poz. 1333 ze zm.);
- 12) lokalu wspólnym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, do którego tytuł prawny posiada dwóch lub więcej najemców na podstawie odrębnych umów najmu uprawnionych do zajmowania poszczególnych pokoi, ze wspólną używalnością innych pomieszczeń takich jak: kuchnia, przedpokój, łazienka, w.c., korytarz;
- 13) opłatach – należy przez to rozumieć czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela, o których mowa w ustawie;
- 14) lokalu do remontu – należy przez to rozumieć lokal przeznaczony do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy;
- 15) lokalach przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach – należy przez to rozumieć:
 - a) lokale z najmem na czas nieoznaczony,
 - b) lokale do remontu.

§ 3.1 Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Czernica;
- 2) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe.

2. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1472) Gmina może wynajmować lokale mieszkalne osobom, wobec których Rada Gminy Czernica w drodze uchwały, podjęła zobowiązanie zapewnienia warunków do osiedlenia.

§ 4.1 Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu zapewniane i wskazywane osobom niepełnosprawnym, dostosowuje się pod względem technicznym do ich indywidualnych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności w zakresie:

- 1) położenia lokalu w budynku;
- 2) infrastruktury takiej jak windy, podjazdy itp.;
- 3) zastosowania w lokalu rozwiązań technicznych ułatwiających korzystanie z niego, w szczególności:
 - a) zamiany wanny na brodzik,
 - b) poszerzenia otworów drzwiowych,
 - c) wyrównania posadzek oraz zastosowania materiałów antypoślizgowych.

2. Wszelkie czynności adaptacyjne mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter i jego stan techniczny.

§ 5. Za porozumieniem stron można zmienić dotychczasową:

- 1) umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony na umowę najmu socjalnego lokalu, z uwzględnieniem kryterium dochodowego określonego w § 9 ust. 1 pkt 1;
- 2) umowę najmu socjalnego lokalu na umowę na czas nieoznaczony, z uwzględnieniem kryterium dochodowego określonego w § 9 ust. 1 pkt 2.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej pokoi, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni użytkowej pokoi;

- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z niepełnosprawności, która potwierdzona jest orzeczeniem lekarskim;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu bez dostępu do:
 - a) źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby poza budynkiem;
 - b) oświetlenia naturalnego i elektrycznego;
 - c) możliwości ogrzewania;
 - d) niezawilgoconych przegród budowlanych;
 - e) możliwości zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

Rozdział 3.

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

§ 7. 1 Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego składa wypełniony wniosek mieszkaniowy, do którego załącza:

- 1) dokumenty potwierdzające fakt bycia członkiem wspólnoty samorządowej;
- 2) zaświadczenie o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, którzy wspólnie z nim ubiegają się o przydział lokalu, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku;
- 3) oświadczenie wnioskodawcy oraz członków gospodarstwa domowego, którzy wspólnie z nim ubiegają się o przydział lokalu, o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 4) oświadczenie w zakresie dysponowania tytułem prawnym do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy;
- 5) oświadczenia o zgodzie na gromadzenie i przetwarzanie danych osobowych.

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

3. W przypadku złożenia 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 odstąpieniem od realizacji wniosku.

4. Wnioskodawca, który został umieszczony na liście oczekujących a nie otrzymał lokalu w trakcie trwania roku, w którym ubiegał się o przyznanie lokalu zobowiązany jest w terminie do 31 marca roku następnego ponownie złożyć wniosek. Niezłożenie przez Wnioskodawcę we wskazanym terminie wniosku, oznacza rezygnację z ubiegania się o lokal z zasobu komunalnego Gminy i tym samym wykreślenie z listy.

5. Lista osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu podlega weryfikacji przez Komisję Mieszkaniową, która stanowi społeczną kontrolę nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali.

6. Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt. W skład komisji nie mogą wchodzić osoby, które biorą udział w weryfikacji i ocenie złożonych wniosków mieszkaniowych oraz tworzeniu list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

7. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi co najmniej jeden przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

8. W ramach kontroli, Komisja Mieszkaniowa opiniuje prawidłowość dokonanej weryfikacji wniosków i naliczonych punktów, wniesione przez Wnioskodawców zastrzeżenia oraz projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu.

9. Komisja Mieszkaniowa ma prawo do przeprowadzania oględzin pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o przydział lokalu.

10. Jeżeli w wyniku przeprowadzonej weryfikacji okaże się że osoba umieszczona na liście nie spełnia przesłanek umożliwiających zawarcie umowy najmu, zostaje z tej listy wykreślona.

11. W przypadku katastrofy budowlanej, bezpośredniego zagrożenia życia i zdrowia, pożaru, klęski żywiołowej, stwierdzonych opinią odpowiednich służb ratowniczych i technicznych, potwierdzającą że zły stan techniczny lokalu zagraża bezpieczeństwu życia i zdrowia ludzi, wójt zawiera umowę najmu z osobą, która nie znajduje się na liście. W tym przypadku zawarcie umowy najmu poprzedzone jest oględzinami lokalu oraz weryfikacją opinii i dokumentów dotyczących jego stanu technicznego. Weryfikacji dokonuje Komisja Mieszkaniowa.

12. może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu z osobą która nie znajduje się na liście,

13. Wnioski o najem lokalu objętego najmem socjalnym oraz lokalu przeznaczonego na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, rozpatruje się na podstawie kompletnie wypełnionej ankiety weryfikacyjnej złożonej w określonym terminie, w oparciu o punktację określoną w załączniku. Ilość uzyskanych punktów stanowi o pierwszeństwie w zawieraniu umów najmu.

14. Gmina tworzy listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu w oparciu o liczbę wolnych lokali pozostających w dyspozycji Gminy.

§ 8. Najemcą lokalu może zostać osoba:

- 1) w przypadku najmu socjalnego lokalu - która jest członkiem wspólnoty samorządowej, nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu oraz spełnia kryterium dochodowe określone w § 9 ust.1 pkt 1;
- 2) w przypadku najmu lokalu przeznaczonego na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach – która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, jest członkiem wspólnoty samorządowej oraz spełnia kryterium dochodowe określone odpowiednio w § 9. ust. 1 pkt 2.

Rozdział 4.

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

§ 9. 1 Do ubiegania się o zawarcie umowy uprawnia średni miesięczny dochód z okresu trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, przypadający na członka gospodarstwa domowego:

- 1) dla umowy w ramach najmu socjalnego – nieprzekraczający:
 - a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 70% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;
- 2) dla umowy w ramach najmu na czas nieoznaczony – nie niższy niż określony w pkt 1 i nieprzekraczający:
 - a) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;
- 3) dla umowy w ramach najmu lokalu do remontu – nie niższy niż określony w pkt 2 i nieprzekraczający:
 - a) 350 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 300 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Stosowanie obniżek czynszu możliwe jest w przypadku, kiedy wysokość miesięcznego dochodu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poniższych poziomów:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekraczać 75% najniższej emerytury
- 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekraczać 50% najniższej emerytury, przypadającej na członka gospodarstwa domowego.

Rozdział 5.

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

§ 10. Ustala się punktowe kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu, zgodnie z załącznikiem do uchwały.

Rozdział 6.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu lokalu

§ 11. Najem socjalny lokalu może zostać przedłużony na wniosek najemcy, jeżeli najemca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal spełnia kryterium dochodowe określone w § 9 ust.1 pkt 1.

§ 12. 1 Najemcą lokalu w ramach najmu socjalnego może zostać osoba, która nabyła prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego.

2. W przypadku realizowania wyroku z powództwa podmiotów innych niż Gmina, o kolejności realizacji decyduje data złożenia wniosku, z uwzględnieniem ust.3.

3. Na wniosek właściciela lokalu, w którym zamieszkuje osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy prawomocnego wyroku, Gmina może wskazać poza kolejnością lokal w celu przeprowadzenia przez właściciela we własnym zakresie i na własny koszt prac remontowych przystosowujących lokal do zamieszkania przez osobę uprawnioną.

4. Warunkiem przeprowadzenia remontu opisanego w ust.3 jest zawarcie umowy z Gminą, określającej zakres i warunki wykonania remontu na koszt najemcy, która będzie stanowić podstawę do obniżenia lub umorzenia czynszu najmu lokalu.

5. W przypadku, gdy istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego z powództwa Gminy z obowiązkiem złożenia oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a zajmowany, przez osobę objętą wyrokiem, lokal mieszkalny należący do mieszkaniowego zasobu odpowiada warunkom określonym w art. 22 ustawy istnieje możliwość zawarcia umowy najmu socjalnego tego lokalu.

§ 13. 1. Osoba pozbawiona tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości w opłatach, może wnioskować o ponowne zawarcie umowy, w przypadku całkowitej spłaty tych zobowiązań przy spełnieniu kryteriów dochodowych określonych w § 9 ust. 1 pkt 1 i 2.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1 składa wypełniony wniosek mieszkaniowy, do którego załącza dokumenty jak w § 7 ust. 1.

Rozdział 7.

Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 14. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², przeznacza się na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, w tym na potrzeby, o których mowa w rozdziale 8.

Rozdział 8.

Lokale na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 15. 1 Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przeznaczane na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 ze zm.) oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 821) obejmujące w szczególności mieszkania chronione, mieszkania wspomagane, mieszkania treningowe, mieszkania dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, prowadzących rodzinne domy dziecka, zawodowych rodzin zastępczych i kandydatów zakwalifikowanych do pełnienia tej funkcji na potrzeby Gminy.

2. Lokale mieszkalne mogą być przeznaczane na cele, których mowa w ust. 1, na wniosek właściwych instytucji, w szczególności Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej. Wniosek powinien wskazywać zadanie i przeznaczenie lokalu. Przekazanie lokalu może nastąpić na czas nieoznaczony.

Rozdział 9.

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

§ 16. 1 Poza przypadkami określonymi w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U z 2020, poz. 1740 ze zm.) Gmina może zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony pod warunkiem braku zaległości w opłatach za lokal oraz spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 9. ust. 1 z osobą nieposiadającą tytułu prawnego do innego lokalu, zameldowaną i zamieszkującą w przedmiotowym lokalu co najmniej 3 lata. Na poczet 3 letniego okresu zameldowania i zamieszkiwania zalicza się okres zameldowania i zamieszkiwania w wykwaterowanym lub zamienionym lokalu.

2. Zawracie umowy najmu na warunkach jak w ust. 1, może nastąpić wyłącznie w przypadku gdy dotychczasowy najemca wymelduje się z tego lokalu.

Rozdział 10.

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

§ 17. 1 Gmina może wyrazić zgodę na zamianę lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lub osobami, którym wypowiedziano umowę najmu z powodu zwłoki z zapłatą opłat w przypadku, gdy:

- 1) oba lokale należą do mieszkaniowego zasobu, a ich kartoteki finansowe nie są obciążone zaległościami z tytułu opłat;
- 2) zamiana dokonywana jest w sytuacji, gdy kartoteka finansowa lokalu pozostającego w mieszkaniowym zasobie obciążona jest zaległościami z tytułu opłat, a najemca deklarujący spłatę zadłużenia zawiera umowę o przejęciu długu, określającą zasady spłaty długu z jednoczesnym zastrzeżeniem, iż spłata długu jest jednorazowa i nie podlega rozłożeniu na raty ani umorzeniu;

2. Najemca lub osoba, której wypowiedziano umowę najmu z powodu zwłoki z zapłatą opłat, może złożyć ofertę zamiany, która jest ważna przez rok od daty złożenia.

3. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokali następuje w przypadku, gdy zamiana jest sprzeczna z zasadami określonymi w ust. 1 oraz jeżeli:

- 1) zamiana spowoduje istotne pogorszenie warunków mieszkaniowych lub zdrowotnych, w tym dla osób zamieszkujących w lokalach wspólnych oraz gdy zamiana spowoduje przegęszczenie;
- 2) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem;
- 3) kartoteka finansowa każdego z lokali objętych wnioskami o zamianę obciążona jest zaległościami.

§ 18. 1 W przypadku konieczności opróżnienia lokalu, Gmina przy uwzględnieniu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem, może zawierać umowy najmu innego lokalu z osobami zajmującymi lokal wymagający opróżnienia. Rodzaj umowy zależny jest od spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 9 ust. 1 pkt 1 i 2.

2. Wykwaterowania z lokali niespełniających warunków technicznych jakim powinny odpowiadać pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, prowadzone są w oparciu o opinię odpowiednich służb technicznych.

3. W razie braku możliwości zakończenia remontu lokalu, z którego wykwaterowano najemcę na podstawie art. 10 ust. 4 ustawy w okresie 12 miesięcy, Gmina może wskazać najemcy, za jego zgodą, lokal zamienny i zawrzeć z nim umowę najmu na czas nieoznaczony.

4. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy z dotychczasowego lokalu Gmina składa propozycję najmu lokalu zamiennego. Odmowa przyjęcia wskazanego przez Gminę lokalu może skutkować podjęciem działań prawnych wynikających z ustawy.

§ 19. 1 Gmina może dokonać zamiany na inny wolny lokal z mieszkaniowego zasobu w przypadku, gdy:

- 1) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym lub umiarkowanym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 426 ze zm.) lub

równoważnym, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb, wynikających z jego niepełnosprawności. Osoby te mogą wnioskować o zawarcie umowy najmu na inny lokal równorzędny, w którym utrudnienie nie będzie występować;

- 2) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy ukończył 70 lat, a zamiana lokalu jest uzasadniona szczególnymi względami społecznymi lub zdrowotnymi. Zamiana taka może być dokonana na lokal równorzędny usytuowany na niższej kondygnacji;
- 3) 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 (Dz.U. z 2020 poz. 1740) nie uprawnia najemcy do:
 - a) wystąpienia z wnioskiem o obniżkę czynszu,
 - b) otrzymania dodatku mieszkaniowego;
- 4) najemca lub osoba, której 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;
- 5) najemca ubiega się o lokal o większej powierzchni użytkowej pod warunkiem wykonania remontu na własny koszt i niezalegania z opłatami, przy uwzględnieniu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem. W takim przypadku koszt wykonanego remontu rozlicza się na warunkach określonych § 12 ust. 4.
- 6) najemca niezalegający z opłatami, któremu Gmina wyraziła zgodę na zamianę lokalu wyraża chęć jego wyremontowania na koszt własny. W takim przypadku koszt wykonanego remontu rozlicza się na warunkach określonych § 12 ust. 4.

§ 20. Realizacja zamian o których mowa w § 18 i 19 następuje na podstawie złożonych wniosków wraz z kompletem niezbędnych dokumentów uzasadniających zamianę po wyrażeniu zgody przez wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkujące w lokalu objętym zamianą.

§ 21. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą również dokonywać zamian tych lokali na lokale w innych zasobach mieszkalnych.

§ 22. Zamiana, o której mowa w § 22 dla swej ważności wymaga przeniesienia prawa do lokalu lub do domu w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

§ 23. Zamiana z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach uwarunkowana jest uregulowaniem przez najemcę wszystkich zobowiązań wynikających z umowy najmu.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 24. Traci moc uchwała Nr XXVII/199/2009 Rady Gminy Czernica z dnia 30 lipca 2009r w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czernica (Dz.Urz.Woj.Doln. z 21 sierpnia 2009, poz. 2770).

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Czernica

Leszek Kusiak

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

| Kryterium | Opis | Punktacja | Uwagi |
|---|--|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. Za zamieszkiwanie w granicach administracyjnych gminy Czernica z zamiarem stałego pobytu | Powyżej 3 lat przed datą złożenia wniosku. | 3 pkt | Punkty nalicza się na dzień weryfikacji wniosku w oparciu o dane zawarte w ankiecie weryfikacyjnej z zachowaniem ciągłości zamieszkiwania |
| 2. Przegęszczenie | 1) Poniżej 3 m ² (włącznie) na osobę w miejscu zamieszkania, 2) od 3,01 do 4,00 m ² 3) od 4,01 do 5,00 m ² 4) od 5,01 do 7,00 m ² | 10 pkt 8 pkt 5 pkt 2 pkt | Punkty w przypadku oddzielnego zameldowania stałego wnioskodawców i jednoczesnego zamieszkiwania wnioskodawców pod jednym adresem, liczone są na podstawie potwierdzenia tego faktu przez właściwe biuro meldunkowe (zameldowanie czasowe) lub zarządcę pod kątem ilości osób zobowiązanych do zapłaty za media lub potwierdzenie innej jednostki po przeprowadzeniu postępowania. Stan przegęszczenia powinien mieć miejsce w okresie co najmniej 6 miesięcy, przed złożeniem wniosku. Wymóg ten nie dotyczy małoletnich dzieci wnioskodawców. W przypadku osobnego zamieszkiwania wnioskodawców uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zamieszkania dzieląc ją na pół. |
| 3. Wychowankowie Placówek opiekuńczo-wychowawczych oraz rodzinnych form pieczy zastępczej z wyłączeniem placówek interwencyjnych | 1) Jeżeli wniosek zostanie złożony nie później niż w ciągu 12 m-cy po opuszczeniu placówki opiekuńczo-wychowawczej lub rodzinnej pieczy zastępczej, 2) do 30 roku życia, którzy nie posiadali tytułu prawnego do innego lokalu 3) Jeżeli wniosek został złożony w trakcie pobytu w placówce opiekuńczo-wychowawczej lub jednej z form rodzinnej pieczy zastępczej i realizowania indywidualnego programu usamodzielniania (samodzielnego planu wychowawczego) 4) Jeżeli wychowanek po | 5 pkt 3 pkt 1 pkt 1 pkt | Punktacja nie podlega sumowaniu i jest oceniana na dzień weryfikacji wniosku. ad. 4 Wymagane zaświadczenie potwierdzające pobyt wydane przez GOPS |

| | | | |
|---|---|--|---|
| | opuszczeniu instytucjonalnej lub rodzinnej pieczy zastępczej przebywał w mieszkaniu wspomagany lub chronionym co najmniej 6 m-cy | | |
| 4. Stosunki społeczne w miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy | 1) zamieszkujący wspólnie z osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym. 2) wnioskodawca i członkowie jego rodziny będący osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym lub wychowujący dzieci niepełnosprawne uprawnione do zasiłku pielęgnacyjnego. | 3 pkt 6 pkt | ad. 1 i ad. 2 Wymagane orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności, albo równorzędne orzeczenie o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej lub lekarza orzecznika ZUS o niezdolności do pracy. Punktacja jest naliczana w przypadku stałego zamieszkiwania w danym lokalu. W przypadku dziecka niepełnosprawnego wymagane jest orzeczenie o niepełnosprawności, a w przypadku osoby w wieku powyżej 16 roku życia orzeczenie o zaliczeniu do znacznego lub umiarkowanego stopnia niepełnosprawności – wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności. |
| 5. Stan rodzinny | 1) za każde dziecko wnioskodawcy w wieku do 18 lat, a w przypadkach dzieci uczących się - w wieku do 25 lat. 2) Za rodzinę w której wychowuje się troje i więcej dzieci w wieku do 18 lat a w przypadkach dzieci uczących się w wieku do 25 lat. 3) Faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem. 4) Osoby wychowujące dzieci uczące się w wieku do lat 25, zameldowane i zamieszkujące razem w warunkach przegęszczenia poniżej 5 m ² na osobę. | 2 pkt 6 pkt 2 pkt 6 pkt | ad. 1, 2,4 Wymagane potwierdzenie szkoły w przypadku dzieci pomiędzy 18 a 25 rokiem życia. ad. 3 Wymagane potwierdzenie zarządcy (ile osób mieszka - opłata za media) oraz orzeczenie rozwodu. |
| 6. Warunki mieszkaniowe | 1) zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną, 2) wspólne użytkowanie lokalu z innym, obcym dla rodziny wnioskodawcy najemcą | 5 pkt 3 pkt | ad. 1 Zarządca bądź właściciel, dysponent, odpowiednie służby powinny potwierdzić zły stan techniczny lokalu. Lokalem w złym stanie technicznym jest lokal położony w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu lub przeznaczony do rozbioru, lokal w którym występuje wilgoć i grzyb, bądź lokal w którym stwierdzono występowanie czynników zagrażających zdrowiu. Oceniana jest sytuacja mająca miejsce 12 miesięcy od daty dokonywania oceny punktowej na podstawie oceny technicznej sporządzonej przez uprawnioną osobę. |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | ad. 2 Wspólne użytkowanie oznacza korzystanie ze wspólnych części w obrębie danego lokalu - kuchni, przedpokoju itp. potwierdzone przez zarządcę, właściciela budynku prywatnego, dysponenta. |
| 7. Bezdomność | Przebywanie w schroniskach, innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi lub miejscach pobytu i innych miejscach czasowego pobytu przez okres dłuższy niż 3 miesiące na dzień weryfikacji wniosku 1) osoby samotne 2) z dziećmi 3) osoby objęte przez co najmniej 6 miesięcy indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności | 5 pkt 8 pkt 2 pkt | Wymagane jest pisemne poświadczenie tego faktu przez kierownika schroniska. Zamieszkiwanie w innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi powinno być potwierdzone przez zarządcę obiektu, dysponenta, policji bądź GOPS. Osoby bezdomne, realizujące przez co najmniej 6 miesięcy indywidualny program wychodzenia z bezdomności, otrzymują dodatkowe punkty. Wymagane jest pisemne poświadczenie realizacji programu przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej. |
| 8. Przemoc w rodzinie | Zapewnienie osobom dotkniętym przemocą w rodzinie pomocy w uzyskaniu lokalu mieszkalnego. | 3 pkt | Osoby pokrzywdzone przemocą ze strony członków rodziny w rozumieniu ustawy o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie objęte procedurą „Niebieskiej Karty”, które przedstawią potwierdzenie wydane przez Zespół Interdyscyplinarny ds. Przeciwdziałania Przemocy w Rodzinie bądź prawomocne orzeczenie sądowe potwierdzające, że wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem były pokrzywdzone przestępstwem związanym z przemocą w rodzinie. Potwierdzenie to powinno być wystawione przez w/w Zespół maksymalnie 6 miesięcy przed weryfikacją. W przypadku ujęcia wnioskodawcy w projekcie listy, wymagane jest dostarczenie aktualnego potwierdzenia wydanego przez w/w Zespół. |
| 9. Bierność wnioskodawcy | Rezygnacja z zawarcia umowy najmu po wskazaniu trzech różnych lokali bądź niedokonanie wyboru lokalu | - 8 pkt | Punktacja naliczana jest za okres 3 lat poprzedzających złożenie wniosku. |
| 10. Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu | 1) Dewastacja lokalu i zakłócanie porządku domowego przez wnioskodawcę lub osoby wspólnie ubiegające się . 2) Samowolne zajęcie lokalu. | - 10 pkt - 20 pkt | ad. 1 i 2 Punktacja naliczana jest na podstawie informacji uzyskanych od zarządcy, dysponenta, właściciela lokalu. |

Uzasadnienie

Przygotowany projekt uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czernica ma na celu przyjęcie rozwiązań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, poprzez usprawnienie i zwiększenie efektywności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem i koresponduje ze zmianami jakie wynikają ze znowelizowanej w dniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, która weszła w życie 21 kwietnia 2019r. oraz ustaw towarzyszących, która obligujących gminę do dostosowania do dnia 21 kwietnia 2021r. aktów prawa miejscowego do przepisów rangi ustawowej. Projekt uchwały odnosi się również do regulacji prawnych zawartych w uchwale nr XXI/224/2020 Rady Gminy Czernica z dnia 30 grudnia 2020r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czernica na lata 2021-2025 (Dz.Urz. Woj. Doln. z 2021r. poz. 135).

W przedłożonym projekcie uchwały, prawo do najmu lokalu z zasobu komunalnego dla przyszłych najemców zostało uzależnione od poziomu dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego, którzy wraz z wnioskodawcą ubiegają się o przydział mieszkania oraz złożenia przez nich oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu. Uregulowano również materię związaną z oddawaniem lokali gminnych na potrzeby osób niepełnosprawnościami. Z uwagi na zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów, w myśl których nie zachodzi już konieczność wyodrębnienia w zasobie komunalnym gminy lokali socjalnych, w projekcie uchwały dopuszczono możliwość zamiany dotychczasowego najmu socjalnego na najem na czas nieoznaczony, co osobom zamieszkującym w dotychczasowym lokalu może dać poczucie większej stabilności życiowej. Dla osób chcących poprawić warunki mieszkaniowe zmieniono zasady związane z zamianami mieszkań, dając możliwość uzyskania lokalu większego z uwagi np. powiększenie rodziny. W zakresie kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu, zaproponowano zapisy mające na celu dostosowanie ich do obowiązujących przepisów, w celu obiektywnej interpretacji i oceny sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej, życiowej i zdrowotnej wnioskodawców.

Ustalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i sposobu poddania tych spraw kontroli społecznej umożliwi tworzenie optymalnych warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy Czernica

Leszek Kusiak