

**UCHWAŁA NR XXX/311/2021
RADY GMINY INOWROCŁAW**

z dnia 20 maja 2021 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.¹⁾) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gmina Inowrocław wynajmuje lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

2. Gmina Inowrocław tworzy mieszkaniowy zasób gminy, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego obejmujący:

- 1) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony;
- 2) lokale będące przedmiotem umowy najmu socjalnego wynajmowane na czas oznaczony.

§ 2. 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Inowrocław;
- 3) zasobie Gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Inowrocław;
- 4) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Inowrocław,
- 5) komisji mieszkaniowej – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową działającą przy Wójcie Gminy Inowrocław.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony oraz kryteria wyboru osób, z którymi zawierane są umowy na te lokale

§ 3. 1. Najemcą lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może zostać osoba:

- 1) mieszkająca na obszarze Gminy Inowrocław;
- 2) nieposiadająca tytułu prawnego do innego lokalu;
- 3) osiągająca średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa nieprzekraczający:
 - a) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Za dochód, o którym mowa w ust. 1 pkt. 3, uważa się wszelkie przychody bez względu na tytuł i źródło ich uzyskania przez wnioskodawcę i członków rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania w lokalu, po odliczeniu kosztów uzyskania, składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe określone w przepisach o ubezpieczeniu społecznym, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodów.

§ 4. 1. Pierwszeństwo w zawieraniu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje w niżej określonej kolejności osobom:

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.

- 1) pozbawionym lokali wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego niezawinionego przez wnioskodawcę;
- 2) zajmującym lokale w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, przeznaczonych do rozbiórki;
- 3) niepełnosprawnym o znacznym stopniu niepełnosprawności orzecznym na stałe przez właściwy zespół orzekający do spraw orzekania o niepełnosprawności;

2. Osoby wymienione w ust. 1 muszą spełniać warunki w zakresie osiąganych dochodów określone w § 3 ust. 1 pkt 3.

§ 5. 1. Obniżki czynszu mogą być stosowane, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku przez najemcę o zastosowanie takiej obniżki nie przekracza:

- 1) 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

2. Do wniosku o zastosowanie obniżki czynszu należy dołączyć deklarację o wysokości dochodów gospodarstwa domowego w okresie, o którym mowa w ust.1, a także dowody na potwierdzenie wysokości osiąganych dochodów.

Rozdział 3.

Zasady wynajmowania lokali będących przedmiotem najmu socjalnego oraz kryteria wyboru osób, z którymi zawierane są umowy na te lokale

§ 6. 1. Najemcą lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego może zostać osoba zamieszkująca na terenie Gminy Inowrocław, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Za dochód, o którym mowa w ust. 1 uważa się dochód określony w § 3 ust. 2.

§ 7. Pierwszeństwo w zawieraniu umowy najmu lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego przysługuje w niżej określonej kolejności osobom:

- 1) które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
- 2) bezdomnym, których ostatnim adresem zameldowania na pobyt stały była Gmina Inowrocław,
- 3) innym niż wymienione w pkt 1 – 2, zamieszkującym na obszarze Gminy Inowrocław w uzasadnionych sytuacjach.

§ 8. Z najemcą lokalu z przeznaczeniem na najem socjalny, którego tytuł prawny do lokalu wygasł, a którego dochody przekroczyły kryteria określone w § 6 ust.1 można zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli spełnia on kryteria określone w § 3 ust. 1.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9. Wnioskodawcę do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikuje:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m²,
- 2) niepełnosprawność wnioskodawcy lub członka rodziny w stopniu znacznym orzeczona na stałe przez właściwy zespół orzekający do spraw orzekania o niepełnosprawności, uzasadniająca konieczność zamieszkania na niższej kondygnacji lub poprawienia wyposażenia lokalu,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu będącym w złym stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i nie nadającym się na stały pobyt ludzi.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 10. 1. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Inowrocław lub pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Zamiana wymaga zgody wynajmującego i następuje na zgodny wniosek najemców.

3. O zamianę może występować osoba, która ma uregulowane wszystkie należności wynikające z najmu i użytkowania lokalu.

4. Na wniosek najemcy, za zgodą Wójta Gminy Inowrocław, po uzyskaniu opinii komisji mieszkaniowej, może być dokonana zamiana na inny wolny lokal, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli w wyniku tej zamiany zwolniony zostanie lokal o powierzchni większej od lokalu proponowanego do zasiedlenia.

5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy Inowrocław, może wyrazić zgodę na zamianę, o której mowa w ust. 4, jeśli powierzchnia lokalu zwalnianego byłaby mniejsza od powierzchni lokalu przewidzianego do zasiedlenia.

§ 11. Wynajmujący może odmówić zgody na dokonanie zamiany w szczególności, gdy w wyniku zamiany nastąpi zagęszczenie lokalu poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali

§ 12. 1. Wnioski o uzyskanie lokalu można składać przez cały rok, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Ogłoszenie o wolnych lokalach w mieszkaniowym zasobie gminy wywieszane jest na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy.

3. Termin składania wniosków na dany lokal, o którym mowa w ust. 2 wynosi 21 dni od dnia zamieszczenia ogłoszenia.

4. Osoby ubiegające się o najem lokalu, zobowiązane są złożyć pisemny wniosek.

5. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 i ust. 3 składa się w Urzędzie Gminy.

6. Do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające dane w nim zawarte, a w szczególności dotyczące sytuacji mieszkaniowej i materialnej.

§ 13. 1. Komisja mieszkaniowa opiniuje wnioski o wynajęcie ogłoszonego lokalu.

2. Wójt Gminy ogłasza na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu informację o wyborze osoby, z którą zostanie zawarta umowa najmu lokalu.

Rozdział 7.

Postępowanie przy zawieraniu umów

§ 14. 1. Wójt Gminy informuje wskazaną osobę o przydzieleniu lokalu do zasiedlenia.

2. Po przyjęciu przez osobę, o której mowa w ust. 1 proponowanego lokalu, zostaje zawarta umowa najmu.

3. Wójt Gminy może zdecydować o zawarciu umowy najmu z osobą, która złożyła wniosek na ogłoszony lokal, a nie została wskazana przez komisję mieszkaniową.

4. Wójt Gminy w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji mieszkaniowej może zawrzeć umowę najmu na wolny lokal z pominięciem trybu określonego w § 12.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 15. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane są w najem na zasadach określonych w § 3 i 4 z zastrzeżeniem, że minimalna liczba osób w gospodarstwie domowym wnioskodawcy wynosi nie mniej niż 8 osób.

2. W przypadku braku zainteresowania lokalem, o którym mowa w ust. 1, lokal ten może być oddany w najem w trybie przetargu.

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. Osoby, które zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci i nie należą do osób, które wstępują w stosunek najmu z mocy prawa, mogą się ubiegać o najem tego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą się ubiegać o najem tego lokalu, jeżeli zamieszkiwały z najemcą do chwili opuszczenia przez niego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Podstawą do ubiegania się o najem lokalu przez osoby wymienione w ust. 1 i 2 jest złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu, jednocześnie spełnienie kryteria dochodowego, o których mowa w § 3 ust. 3 oraz § 6 ust. 1. O oddaniu lokalu w najem decyduje Wójt Gminy po zasięgnięciu opinii komisji mieszkaniowej.

4. Jeżeli powierzchnia mieszkalna lokalu przekracza przynajmniej o połowę normy, Wójt Gminy, po zasięgnięciu opinii komisji mieszkaniowej, może wskazać osobie wymienionej w ust. 1 i 2 lokal o mniejszej powierzchni.

5. Osoby wymienione w ust. 1 i 2 do czasu zawarcia umowy najmu lub opuszczenia lokalu zobowiązane są do opłacania czynszu i innych należności za korzystanie z lokalu.

Rozdział 10.

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

§ 17. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy, wynajmowane osobie niepełnosprawnej winny spełniać wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 18. Dla osób niepełnosprawnych lokal powinien uwzględniać indywidualne, uzasadnione potrzeby związane z położeniem lokalu i dostosowaniem jego struktury oraz układu funkcjonalnego pomieszczeń.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Inowrocław.

§ 20. Traci moc uchwała nr XXXI/271/2013 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Inowrocław.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Inowrocław

Krzysztof Kołtuński

Uzasadnienie

Zgodnie z 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) Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Podejmowana uchwała określa warunki jakie są konieczne do nawiązania umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu z przeznaczeniem na najem socjalny. W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za zasadne.

Przewodniczący Rady Gminy Inowrocław

Krzysztof Kołtuński