

**UCHWAŁA NR XXXI/261/2021
RADY GMINY ŚWIĄTKI**

z dnia 10 czerwca 2021 r.

w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świątki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 roku, poz. 713 z późniejszymi zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2020 roku, poz. 611 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy Świątki uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świątki, w tym najmu socjalnego lokali.

§ 2. 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;
- 2) „powierzchni mieszkalnej lokalu” - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi w zajmowanym lokalu;
- 3) „wnioskodawcy” - należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy Świątki z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 4) „dochodzie” - należy przez to rozumieć dochód gospodarstwa domowego, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 5) „gospodarstwie domowym” - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem lub innymi osobami, stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawo do zamieszkiwania wywodzą z prawa tej osoby;
- 6) „najniższej emeryturze” - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 7) „Wójcie” - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Świątki;
- 8) „Gminie” - należy przez to rozumieć Gminę Świątki.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniającą oddanie w najem lokalu lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony:

- 1) do 150% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) do 100% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniającą oddanie w najem socjalny lokalu:

- 1) do 120% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) do 80% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Ustala się wysokość dochodu, na jednego członka gospodarstwa domowego, uzasadniającą zastosowanie obniżki czynszu:

- 1) do 90% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) do 70% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. 1. Dochód, o którym mowa w ust. 1, 2 i 3 ustala się w oparciu o średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego z 3-ch miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

2. Obniżki czynszu nie dotyczą najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 5. 1. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

- 1) powierzchnię mieszkaniową, przypadającą na jednego członka wieloosobowego gospodarstwa domowego, nie przekraczającą 5 m²;
- 2) powierzchnię mieszkaniową, przypadającą na członka jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie przekraczającą 10 m²;
- 3) brak wyposażenia lokalu w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną oraz brak możliwości ogrzewania lokalu;
- 4) zły stan techniczny lokalu, potwierdzony przez zarządcę budynku lub Państwowego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (decyzja o rozbiórce lub wyłączeniu z użytkowania);
- 5) najemca bądź członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną i zamieszkuje w lokalu, w którym występują bariery architektoniczne uniemożliwiające prawidłowe funkcjonowanie bądź zamieszkuje w lokalu, który ze względu na położenie lub wielkość i wyposażenie nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku lub schorzeń narządów ruchu.

Rozdział 4.

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

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom zamieszkującym na terenie Gminy Świątki, spełniającym łącznie następujące warunki:

- 1) wnioskodawca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub domu;
- 2) członkowie rodziny i osoby wspólnie zamieszkujące z wnioskodawcą, z którymi wnioskodawca ubiega się o lokal, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu;
- 3) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym;
- 4) warunki dochodowe, o których mowa w §3 ust. 1.

~~2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu nie dotyczy osób, które w okresie ostatnich 5 lat zbyły lub darowały lokal lub budynek mieszkalny.~~

3. Przy ustalaniu pierwszeństwa, o którym mowa w § 6 uwzględnia się okres ubiegania o lokal z zasobów Gminy.

§ 7. 1. Gmina może również zawrzeć umowę najmu z osobą, z którą umowę rozwiązano z przyczyny zwłoki w zapłacie czynszu i innych opłat za używanie lokalu, pod następującymi warunkami, które muszą być spełnione łącznie:

- 1) całkowita spłata zadłużenia z tytułu opłat za zajmowanie lokalu;
- 2) regulowanie opłat bieżących z tytułu zajmowania lokalu;
- 3) nienaruszanie zasad porządku domowego.

2. W uzasadnionych przypadkach, spowodowanych trudną sytuacją życiową osoby, o której mowa w ust. 1, Gmina może zawrzeć umowę najmu z tą osobą, po zawarciu z Wójtem ugody, określającej warunki spłaty zadłużenia i jej realizacji przez okres co najmniej 3 miesięcy.

3. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą, z którą rozwiązano umowę ze względu na wykroczenie przeciwko porządkowi domowemu, po ustaniu przyczyny wypowiedzenia, pod warunkiem wykazania nienagannego zachowania się przez okres co najmniej 6 miesięcy osoby, z którą rozwiązano umowę z tej przyczyny oraz osób wspólnie z nią zamieszkujących w lokalu.

§ 8. 1. Gmina może również zawrzeć umowę najmu lokalu z pełnoletnią osobą, będącą najbliższym członkiem rodziny dotychczasowego najemcy (wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo oraz osoby, w stosunku do których dotychczasowy najemca ma obowiązek alimentacyjny), po łącznym spełnieniu przez wnioskodawcę następujących warunków:

- 1) brak możliwości zawarcia umowy najmu z dotychczasowym najemcą;
- 2) całkowita spłata zadłużenia z tytułu opłat za zajmowanie lokalu;
- 3) wnioskodawca jest uprawniony do zamieszkania w lokalu z dotychczasowym najemcą;
- 4) wnioskodawca jest w lokalu zameldowany na pobyt stały i zamieszkuje stale wspólnie z dotychczasowym najemcą;
- 5) wnioskodawca i jego współmałżonek nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu.

~~**§ 9.** W przypadkach szczególnie uzasadnionych, Wójt może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z osobą, zajmującą lokal bez tytułu prawnego, znajdującą się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej i rodzinnej, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji do Spraw Mieszkań, chyba, że osoba, o której mowa zajęła lokal samowolnie.~~

§ 10. 1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych Wójt może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobą zajmującą lokal pozostający w mieszkaniowym zasobie Gminy, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji do Spraw Mieszkań, o ile osoba zajmująca lokal nie narusza zasad porządku domowego oraz nie posiada zadłużenia w opłatach za zajmowany lokal.

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest przekazanie gminie dotychczas zajmowanego lokalu w stanie wolnym pod względem fizycznym i prawnym. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca obowiązany jest do odnowienia lokalu i dokonania w nim napraw, w zakresie określonym przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 11. Gmina może również - w miarę posiadanych możliwości - zawrzeć umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobą zajmującą lokal na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale w budynku nie pozostającym w zasobach Gminy, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Oświaty i Spraw Społecznych Rady Gminy Świątki.

§ 12. 1. Gmina - w miarę posiadanych możliwości - dążyć będzie do przywracania samodzielności lokali mieszkalnych zajmowanych przez więcej niż jednego najemcę (tj. lokali ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń: przedpokoju, kuchni, łazienki itp.), z uwzględnieniem stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najemcy. W tym celu Gmina może:

- 1) wynająć zwolnioną przez innego najemcę część lokalu pozostającemu najemcy;
- 2) wynająć pozostającemu najemcy inny, samodzielny lokal.

§ 13. 1. Najemcy, który na skutek pozbawienia wolności nie jest w stanie ponosić kosztów utrzymania lokalu i który rozwiąże umowę najmu lokalu komunalnego i przekaze lokal Gminie, przysługuje pierwszeństwo wynajęcia innego lokalu, spełniającego wymogi lokalu zamiennego.

2. W przypadku, określonym w ust. 1 Gmina wskaże lokal w terminie trzech miesięcy od dnia opuszczenia zakładu karnego pod warunkiem, że wnioskodawca powiadomi Gminę o terminie opuszczenia zakładu karnego na co najmniej 6 miesięcy przed dniem zakończenia odbywania kary pozbawienia wolności.

~~**§ 14.** 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.~~

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje ponadto osobom, które nie mają tytułu prawnego do lokalu oraz:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;

- 2) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek opiekuńczo - wychowawczych, a wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu złożyły nie później niż 2 lata od dnia uzyskania pełnoletności lub - w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności nadal pozostawały w placówce opiekuńczo - wychowawczej - wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu złożyły nie później niż 2 lata po ich opuszczeniu;
- 3) są bezdomne i zostały objęte programem wychodzenia z bezdomności, prowadzonym przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Świątkach;
- 4) zamieszkują na terenie Gminy co najmniej od 5 lat - jeżeli średni miesięczny dochód tych osób w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza dochodu określonego w §3 ust. 2.

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

§ 15. Zamiana lokali może być dokonana z inicjatywy Gminy lub osoby zamieszkującej w tym lokalu.

§ 16. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się o zamianę przez Gminę zajmowanego lokalu na lokal o większej powierzchni, w celu poprawy warunków mieszkaniowych.

2. Zamiana przez Gminę lokalu na większy lokal może być dokonana na wniosek najemcy, jeżeli spełnione są łącznie niżej określone warunki:

- 1) najemca zamieszkuje w lokalu od co najmniej 5 lat;
- 2) najemca zamieszkuje w lokalu, w którym na członka rodziny przez okres ostatnich 2-ech lat przed złożeniem wniosku przypada nie więcej niż 5m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i nie więcej niż 10m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym;
- 3) najemca nie posiada zaległości w opłatach czynszu, i miesięczny dochód przypadający na jednego członka rodziny nie przekracza kwot określonych w §3 ust. 1.

§ 17. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się o zamianę lokalu przez Gminę, jeżeli najemca bądź członek jego gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną lub ciężko i przewlekłe chorą, a warunki mieszkaniowe w znacznym stopniu utrudniają jej funkcjonowanie.

2. W celu realizacji powyższej zamiany najemca składa pisemny wniosek oraz dokumenty potwierdzające zasadność zamiany ze względu na stan zdrowia, tj.:

- 1) orzeczenie o całkowitym lub znacznym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 573);
- 2) inne dokumenty, np. zaświadczenia lekarskie, wypisy ze szpitala z epikryzą, potwierdzające ciężką, przewlekłą chorobę.

§ 18. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się o zamianę lokalu przez Gminę, jeżeli:

- 1) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej;
- 2) zamiana na lokal o zbliżonej powierzchni uzasadniona jest potrzebą zmiany lokalizacji, kondygnacji lub wyposażenia lokalu;
- 3) celem zamiany jest obniżenie opłat za zajmowanie lokalu.

~~**§ 19. 1.** W celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina może wystąpić z inicjatywą zamiany lokali, polegającą na wskazaniu najemcy innego lokalu w zamian za lokal dotychczas zajmowany, w przypadku gdy:~~

- ~~1) zajmowany przez najemcę lokal znajduje się w budynku, w którym udział Gminy w nieruchomości wspólnej wynosi mniej niż 20%, a najemca nie wyraził woli nabycia tego lokalu;~~
- ~~2) najemca zalega z opłatami za zajmowany lokal, a w wyniku zamiany wynajmie lokal, którego koszty zajmowania będą niższe od dotychczas ponoszonych;~~

~~3) zamiana prowadzi do usamodzielnienia lokalu.~~

§ 20. 1. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami wymaga zgody Gminy.

1) Jeżeli najemca, bądź dotychczasowy najemca zajmujący lokal bez tytułu prawnego zalega z opłatami za zajmowanie lokalu, warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali jest spłata zadłużenia za lokal gminny.

2. Zgoda na zamianę lokali, z których jeden nie należy do zasobu mieszkaniowego Gminy może nastąpić po spełnieniu przez wnioskodawcę łącznie następujących warunków:

- 1) przedłożeniu przez wnioskodawcę dokumentu stwierdzającego posiadanie tytułu prawnego do zamienianego lokalu oraz zgody na zamianę właściciela lokalu nienależącego do zasobu Gminy;
- 2) udokumentowaniu, że lokal nienależący do zasobów mieszkaniowych Gminy służył celom mieszkaniowym wnioskodawcy w okresie co najmniej 24 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o zamianę;
- 3) złożeniu oświadczeń o niezaleganiu z opłatami za dotychczas zajmowany lokal mieszkalny.

3. Zgodę na zamianę lokali określonych w ust. 2 podejmuje Wójt.

§ 21. Przy rozpatrzeniu wniosku o zamianę lokali nie obowiązują warunki określone w §3 i § 23.

§ 22. Osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego, zalegającej z opłatami za zajmowany lokal Gmina może, przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję, zaproponować zamianę lokalu, wskazując osobę ujętą w Rejestrze zamian, o którym mowa w §24.

§ 23. 1. Przedmiotem zamiany nie mogą być lokale socjalne, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Gmina, na wniosek najemcy, może dokonać zamiany najmu socjalnego lokalu na inny najem socjalny lokalu, po spełnieniu przez wnioskodawcę jednego z niżej wymienionych warunków:

- 1) członek gospodarstwa domowego uzyskał orzeczenie o całkowitym lub znacznym stopniu niepełnosprawności, a niepełnosprawność znacznie utrudnia korzystanie z lokalu;
- 2) w wyniku zwiększenia się liczby członków rodziny wnioskodawcy zajmowany lokal nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi, tj. 5m² powierzchni pokoi na osobę.

3. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w ust. 2 jest utrzymanie dotychczas zajmowanego lokalu na podstawie najmu socjalnego lokalu w nie pogorszonej formie technicznej oraz brak zaległości w opłatach za zajmowany lokal.

4. Umowę najmu zamienianego lokalu zawiera się na okres pozostały do zakończenia obowiązywania umowy dotychczasowej.

§ 24. Rejestr osób, zgłaszających wolę zamiany dotychczas zajmowanego lokalu prowadzi Wójt.

Rozdział 6.

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

§ 25. 1. Gmina może również zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które:

1) pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu, a wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili jego śmierci ~~przez okres co najmniej 5-ciu lat i były w tym okresie również zameldowane na pobyt stały~~, tj.:

- a) pełnoletnie wnuki;
- b) rodzice;
- c) pełnoletnie rodzeństwo najemcy;
- d) powinowaci: synowa, zięć,

2) pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę, są jego osobami bliskimi (wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposobione), wspólnie z dotychczasowym najemcą zamieszkiwały ~~przez okres co najmniej 5-ciu lat (były również w tym okresie zameldowane na pobyt stały)~~, chyba, że najemca zamieszkał w znajdującym się w tej samej miejscowości lokalu, do którego ma tytuł prawny, a powierzchnia jego pokoi zapewnia pozostawionym osobom więcej niż 5m² na osobę.

2. Najem, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić pod następującymi warunkami:

- 1) osoba zamieszkująca w lokalu i jej współmałżonek nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu;
- 2) osoby, zajmujące lokal utrzymują go w należytym stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego;
- 3) osoby, zajmujące lokal wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowanie lokalu.

3. W przypadku, gdy powierzchnia mieszkalna lokalu w przeliczeniu na jedną osobę przekracza powierzchnię normatywną, określoną w art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, Gmina może wskazać inny, mniejszy lokal.

4. Umowa najmu z osobą, o której mowa w art. 691 §1 i 2 Kodeksu cywilnego może zostać zawarta po spełnieniu przez tę osobę warunków, określonych w ust. 2 w sytuacji, gdy umowa najmu ze zmarłym najemcą została rozwiązana z powodu zaległości w opłatach za lokal - po ich uregulowaniu przez wnioskodawcę.

5. Osoby, z którymi nie zostaną zawarte umowy najmu lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zostaną wezwane do opróżnienia i wydania lokalu. W przypadku nie zastosowania się do wezwania, sprawa o wydanie lokalu zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego.

Rozdział 7.

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

§ 26. 1. Wniosek o najem lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy kieruje się do Wójta.

2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy, składa stosowny wniosek wraz z kompletem wymaganych dokumentów pozwalających na stwierdzenie spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

3. Wniosek o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy przyjmuje i weryfikuje pracownik merytoryczny Urzędu.

4. Wnioski podlegają wstępnej weryfikacji w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawców uprawniają ich do ubiegania się o najem lokalu z zasobu Gminy.

5. W razie stwierdzenia braków formalnych wniosku Wójt wzywa Wnioskodawcę do ich usunięcia w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania, a w przypadku nie usunięcia braków formalnych wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

§ 27. 1. Zakwalifikowane wnioski o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali rozpatrywane są przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań, zwaną dalej „Komisją”.

2. Komisję powołuje Wójt, określając jej skład osobowy i regulamin działania.

3. Wnioski o poprawę warunków mieszkaniowych w drodze zamiany oraz wnioski osób ubiegających się o najem socjalny lokali rozpatrywane są w miarę potrzeby, nie rzadziej niż raz na kwartał.

4. Komisja dokonuje ustalenia projektu listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony oraz opiniuje wnioski osób ubiegających się o najem socjalny lokali - spośród wniosków spełniających kryteria określone w uchwale.

5. Zatwierdzenia listy dokonuje Wójt. Zatwierdzenie listy jest ostateczne.

6. Realizacja ustalonej listy następuje zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście i posiadanymi wolnymi lokalami.

7. Dopuszczą się 2-krotną odmowę przyjęcia lokalu. Odmowa trzeciej propozycji skutkować będzie skreśleniem z listy, a ponowny wniosek rodziny o przyznanie lokalu rozpytywany będzie zgodnie z procedurami określonymi w niniejszej uchwale.

8. Osoby nie umieszczone na liście rocznej mogą ubiegać się o przyznanie lokalu, składając ponownie wniosek w roku następnym.

§ 28. 1. Organem kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest Społeczna Komisja do Spraw Mieszkań, która pełni funkcję organu opiniującego.

2. Społeczna Komisja do Spraw Mieszkań opiniuje wnioski o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali.

3. Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań powołuje zarządzeniem Wójt, określając jej skład, zakres działania, regulamin pracy oraz liczebność.

Rozdział 8.

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

§ 29. 1. Określa się następujące warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rodzaju niepełnosprawności:

- 1) W przypadku osób niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.), wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, a powierzchnie podłóg będą pozbawione progów i różnicowania poziomu, z zachowaniem właściwości antypoślizgowych;
- 2) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na parterze budynku, wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, a powierzchnie podłóg będą pozbawione progów i różnicowania poziomu, z zachowaniem właściwości antypoślizgowych;
- 3) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu wzroku, wskazany lokal wyposażony będzie w instalację wejściowej sygnalizacji dzwonekowej, a także wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, gdzie kolorystyka ścian i podłóg oraz ich faktura powinna być zróżnicowana na etapie wykonywania prac budowlanych, w celu poprawienia orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących;
- 4) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony będzie w sygnalizację alarmowo-przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także wyposażony będzie w ciepłą wodę, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowania osobie niepełnosprawnej;
- 5) w przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego – 6 – Poz. 822 zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r., poz. 573), wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę;
- 6) w przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 30. 1. Gmina może przeznaczać wolne lokale mieszkalne na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej oraz na wykonywanie innych zadań gminy określonych ustawą o wspieraniu rodziny i systemie pieczy społecznej.

2. W celach realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Świątkach składa do Wójta Gminy umotywowany wniosek, określający cel, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania dotyczące dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu, wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do swoich potrzeb.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1 podejmuje Wójt Gminy, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji do Spraw Mieszkań.

Rozdział 10.
Przepisy przejściowe

§ 31. Realizacja potrzeb mieszkaniowych osób, które złożyły wniosek przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały odbywa się na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 32. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

Rozdział 11.
Postanowienia końcowe

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świątki.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Świątki

Franciszek Plotnikowski

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy uchwala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Świątki w świetle obowiązujących przepisów prawnych.

Proponowana uchwała określa w szczególności: wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu, kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu oraz zasady najmu socjalnego i najmu na czas nieokreślony, warunki dokonywania zamiany lokali, zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którym najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej, warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ww. ustawy.

W świetle obowiązujących przepisów dotychczasowe uchwały przestały obowiązywać w dniu 21 kwietnia 2021 roku.

Wobec powyższego podjęcie stosownej uchwały jest zasadne.