

**Projekt uchwały nr 45/24**

**z dnia 06.11.2024 r.**

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY GMINY W PLATERÓWCE**

**z dnia ..... r.**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu  
Gminy Platerówka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 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 2023 r., poz. 725 ze zm.) Rada Gminy w Platerówce uchwała, co następuje:

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

##### **§ 1.**

1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Platerówka.
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 (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
  - 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Platerówka;
  - 3) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
  - 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
3. Najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą zostać osoby, które zamieszkują na terenie Gminy Platerówka minimum od dwóch lat, nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej.

## **Rozdział 2.**

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu lub w podnajem na czas**

#### **§ 2.**

1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób o niskich dochodach, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.
2. Oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego na czas określony może nastąpić na rzecz osób, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy.
3. W przypadku umów zawieranych na czas oznaczony lokali do remontu we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy, dochód miesięczny nie może przekroczyć 300% najniższej emerytury i 200% najniższej emerytury na każdego członka gospodarstwa wieloosobowego.

#### **§ 3.**

O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 50% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady i tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokalu oraz sposób**

#### **§ 4.**

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Platerówka przeznaczone są na wynajem na zasadach i w przypadkach przewidzianych ustawą oraz niniejszą uchwałą.
2. Gmina wynajmuje:
  - 1) lokale mieszkalne,
  - 2) lokale przeznaczone do remontu we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy,

- 3) lokale zamienne,
- 4) lokale o powierzchni użytkowej przekraczające 80 m<sup>2</sup>,
3. Lokale o których mowa w § 4 ust. 2 pkt. 1 uchwały następują w trybie najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony lub najmu na czas nieoznaczony.
4. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje na podstawie:
  - 1) listy mieszkaniowej sporządzonej zgodnie z przyjętym trybem i zatwierdzonej przez Wójta Gminy Platerówka,
  - 2) wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu,
  - 3) wyroku sądowego ustalającego istnienie stosunku najmu lokalu,
  - 4) ugody sądowej, której treść jest analogiczna do materii wyroków sądowych wskazanych w pkt 2 lub 3 powyżej.

## § 5.

1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania wniosków o najem socjalny lokalu, najem na czas oznaczony i nieoznaczony sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.
2. Komisję powołuje w drodze zarządzenia Wójt Gminy Platerówka.
3. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy winny złożyć w tym celu w Urzędzie Gminy w Platerówce odpowiedni wniosek o przydział lokalu.
4. Wnioski opiniowane są przez Komisję, która:
  - 1) dokonuje oceny warunków socjalno-mieszkaniowych na podstawie dokumentów złożonych przez Wnioskodawcę oraz dokonuje wizji lokalowych w dotychczas zajmowanych mieszkaniach, jeśli jest to konieczne,
  - 2) na początku każdego roku ustala projekt list osób uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy i przedkłada go do akceptacji Wójta Gminy Platerówka.
5. Komisja może nie uwzględniać wniosków osób, które w poprzednich latach były najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Platerówka, a umowa najmu została z nimi rozwiązana lub nie przedłużona na następny okres z co najmniej jednego z następujących powodów:
  - 1) niszczenia i dewastacji najmowanego lokalu;
  - 2) rażącego naruszenia regulaminu porządku domowego lub zasad współżycia społecznego;
  - 3) niezamieszkiwania w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy;
  - 4) posiadania zadłużenia z tytułu najmu lokalu w wysokości, o której mowa w art.11 ust.2 pkt 2 ustawy;

- 5) przysługiwania tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, który osoba może używać, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.
6. Wnioski rozpatrywane są negatywnie, gdy wnioskodawca nie spełnia kryteriów określonych niniejszą uchwałą lub wnioski są niekompletne, albo nie zostały uzupełnione w wyznaczonym terminie. Negatywnie zaopiniowanym wnioskowi nie nadaje się dalszego biegu, o czym Urząd Gminy w Platerówce niezwłocznie pisemnie informuje Wnioskodawcę.
7. Osoby umieszczone na listach mają obowiązek aktualizowania informacji zawartych we wnioskach w przypadku:
  - 1) zmiany struktury rodziny (np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenie dziecka, zgon, itp.),
  - 2) zmiany adresu zamieszkania,
  - 3) dostarczania informacji o aktualnych dochodach w terminie do 30 listopada każdego roku.
8. Niezłożenie wniosku aktualizacyjnego w określonym terminie, w przypadku skutecznego dostarczenia wezwania, uznane będzie za rezygnację z ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów gminy.
9. Ostatecznej akceptacji projektu list przydziału mieszkań dokonuje Wójt Gminy Platerówka.
10. Zaakceptowane przez Wójta Gminy Platerówka listy na dany rok podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na tablicy informacyjnej w Urzędzie Gminy w Platerówce oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy, w terminie nie później niż 15 stycznia każdego roku.
11. Na każdym etapie załatwienia sprawy najmu, osoba ujęta na liście uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, może być wykreślona, jeżeli:
  - 1) dane zawarte we wniosku o najem lokalu okażą się nieprawdziwe,
  - 2) osoba przestanie spełniać kryteria i warunki ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy,
  - 3) otrzyma trzy propozycje zawarcia umowy najmu na lokal i nie przyjmie tej propozycji,
  - 4) złoży wniosek o wykreślenie z listy.

## **§ 6.**

1. Odmowa przyjęcia propozycji (oferty) najmu lokalu następuje poprzez:
  - 1) złożenie stosownego, pisemnego oświadczenia przez wnioskodawcę lub osoby ubiegające się o przydział lokalu mieszkalnego wraz z wnioskodawcą,
  - 2) notatkę służbową spisana przez pracownika Urzędu Gminy w Platerówce z rozmowy z wnioskodawcą lub osobą ubiegającą się o przydział lokalu mieszkalnego wraz z wnioskodawcą - w przypadku odmowy złożenia oświadczenia na piśmie,
  - 3) upływu terminu ważności propozycji (oferty).
2. Przed przedstawieniem trzeciej propozycji zawarcia umowy najmu należy pouczyć wnioskodawcę o konsekwencjach trzeciej odmowy, określonych w § 5 ust. 11 pkt 3.

## **§ 7.**

Przyjęcie propozycji następuje poprzez złożenie stosownego oświadczenia przez wnioskodawcę lub osobę ubiegającą się o przydział mieszkania wraz z wnioskodawcą i skutkuje podpisaniem odpowiedniej umowy z Gminą.

## **§ 8.**

1. Odwołania od sposobu rozpatrzenia wniosków o najem lokali są przyjmowane do dnia 31 stycznia danego roku.
2. Odwołanie składa się do Wójta Gminy Platerówka.
3. Wójt w przypadku uznania, że odwołanie zasługuje w całości na uwzględnienie, zmienia odpowiednio kwalifikację wniosku, o czym powiadamia wnioskodawcę.
4. O wyniku rozstrzygnięcia sprawy wraz z uzasadnieniem zainteresowani są powiadamiani pisemnie przez Wójta Gminy Platerówka w terminie do dnia 31 marca danego roku.
5. Osoby, którym w wyniku uwzględnienia odwołania przyznano prawo najmu lokalu są dopisywane do sporządzonych wcześniej list.

## **Rozdział 4.**

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

## **§ 9.**

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mają osoby, które:
  - 1) pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;

- 2) mieszkają w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy lub rozbiórki budynku;
  - 3) zajmują lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
  - 4) opuściły Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i są pełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy.
2. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 nie stosuje się kryterium dochodowego.
3. Pierwszeństwo do najmu socjalnego lokalu mają osoby które:
- 1) nabyły prawo na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu;
  - 2) utraciły lokal wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
  - 3) są bezdomne i spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 2 uchwały;
  - 4) opuściły Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i są pełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy.

## **Rozdział 5.**

### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

#### **§ 10.**

Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) bezdomność, w przypadku gdy ostatnie miejsce zameldowania znajdowało się na terenie gminy Platerówka,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym.

## **Rozdział 6.**

### **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**

#### **§ 11.**

1. Gmina może dokonać zamiany dotychczas zajmowanego lokalu i przydzielić najemcy inny lokal w przypadku gdy:
  - 1) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnotowym i lokal ten jest ostatnim lokalem, którego Gmina jest właścicielem, a dotychczasowy najemca nie wyraża zainteresowania kupnem lokalu,
  - 2) stan zdrowia, trwałe kalectwo najemcy lub współzamieszkującego z nim członka rodziny uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu położonego na niższej kondygnacji,
  - 3) zajmowany przez najemcę lokal nie odpowiada potrzebom rodziny z uwagi na zbyt małą powierzchnię, zgodnie z § 10 pkt. 2 uchwały,
  - 4) zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do potrzeb i najemca chce zamienić dotychczasowy lokal na inny o mniejszej powierzchni.
2. Zamiana lokali o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 3-4 odbywa się na podstawie wniosków o zamianę lokali. Tryb rozpatrywania wniosków o zamianę lokali pozostaje taki sam jak w przypadku wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokalu, określony w rozdziale 3 uchwały.
3. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Platerówka mogą składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne lub materialne. Zgoda na zamianę zostanie wyrażona, w przypadku:
  - 1) nieposiadania zaległości z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela,
  - 2) powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym.

## **Rozdział 7.**

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

#### **§ 12.**

Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego i zamieszkiwały stale z najemcą a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych lub długi te spłaciły.

#### **§ 13.**

W sytuacji opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę, Gmina może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w tym lokalu, gdy spełniają one łącznie niżej wymienione warunki:

- 1) żaden z członków rodziny ubiegającej się o zawarcie umowy najmu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości;
- 2) wspólnie zamieszkując z najemcą uczestniczyły w kosztach utrzymania mieszkania;
- 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
- 4) osoby te osiągają dochód nieprzekraczający określonego kryterium dochodowego;

utrzymują mieszkanie w należytym stanie.

#### **§ 14.**

W razie śmierci najemcy pozostałe w lokalu osoby, spełniające warunki określone w art.691 Kodeksu Cywilnego -wstępują w stosunek najmu, natomiast osoby pozostałe, nie spełniające tych warunków - mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu

lokalu, jeżeli spełniają równocześnie wszystkie niżej wymienione warunki:

- 1) zamieszkiwały wspólnie z najemcą przed jego śmiercią;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości;
- 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

#### **§ 15.**

1. W przypadku niespełnienia warunków określonych w § 13 i § 14, osoby takie powinny opuścić i opróżnić lokal najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci. Do czasu opróżnienia lokalu osoby te płacą właścicielowi lokalu odszkodowanie w wysokości czynszu za zajmowany lokal.



2. Z uprawnienia określonego w § 12 korzystają tylko osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i złożą odpowiedni wniosek o regulację stanu prawnego lokalu.
3. W przypadku gdy lokal obciążony jest zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych, warunkiem zawarcia umowy jest dokonanie spłaty całego zadłużenia czynszowego wraz z odsetkami lub spłaty częściowej poprzez rozłożenie zadłużenia na raty. Umowa najmu zawierana jest wówczas na 12 miesięcy w celu weryfikacji spłacalności zadłużenia.
- 4.

## **Rozdział 8.**

### **Najem pomieszczeń niesamodzielnych, łączenie i podział lokali**

#### **§ 16.**

W celu likwidacji pomieszczeń niesamodzielnych dopuszcza się zawarcie umowy najmu na to pomieszczenie na czas nieoznaczony z najemcą lokalu pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie na jego wniosek.

#### **§ 17.**

Najemca może wystąpić z wnioskiem o przyłączenie do swojego lokalu zwolnionej izby lub lokalu znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie w celu zwiększenia powierzchni mieszkalnej, jeżeli zwolniona izba lub lokal są bezpośrednio przyległe do obecnie najmowanego lokalu i połączenie to stanowić będzie konstrukcyjnie jeden lokal.

#### **§ 18.**

Najemca lokalu, w szczególnie uzasadnionych przypadkach może wystąpić z wnioskiem o jego podział na odrębne, samodzielne lokale, jeżeli taki podział będzie zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

#### **§ 19.**

Wójt Gminy Platerówka po zasięgnięciu opinii Komisji wydaje zgodę na przyłączenie lub dokonanie podziału, o których mowa w niniejszym rozdziale oraz kieruje wskazane osoby do zawarcia umowy najmu.

## **Rozdział 9.**

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

#### **§ 20.**

1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.
2. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w windy lub inne urządzenia, które umożliwiają samodzielne i swobodne opuszczenie lokalu.
3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju, będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

## **Rozdział 10.**

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 21.**

Osoby umieszczone na dotychczasowych listach osób oczekujących na lokal mieszkalny i lokal socjalny zostaną przeniesione na listy osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego i przydział socjalny lokalu z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

#### **§ 22.**

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała nr XXXI/273/23 Rady Gminy w Platerówce z dnia 5 czerwca 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Platerówka.

#### **§ 23.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Platerówka.

#### **§ 24.**

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