

Uchwała Nr XXI/143/2020
Rady Miejskiej w Kępnie
z dnia 26 maja 2020 roku

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

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), 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), **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kępno.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej 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 2020 r. poz. 611),
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kępno,
- 3) Komisji Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową, Polityki Społecznej, Zdrowia i Spraw Socjalnych Rady Miejskiej w Kępnie,
- 4) burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Kępno,
- 5) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy Kępno z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Kępno,
- 6) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 17 grudnia



- 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j.Dz.U. z 2020 r.,poz.53 ze zm.) na dzień rozpatrzenia wniosku,
- 7) rozporządzeniu należy przez to rozumieć Rozporządzenie 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),
- 8) powierzchni mieszkalnej– należy przez to rozumieć powierzchnię pokoi w lokalu/budynku,
- 9) skierowaniu – należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu, wydany przez Burmistrza lub osobę przez niego upoważnioną,
- 10) osobie oczekującej – należy przez to rozumieć osobę ujętą w wykazie osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub na najem socjalny zasobu Gminy Kępno,
- 11) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz.2133).

Rozdział 2

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

§ 3

1. Średni miesięczny dochód uzasadniający oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 160% najniższej emerytury, a w przypadku większej liczby osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania 120% najniższej emerytury, przypadającego na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.
2. Średni miesięczny dochód uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 120 % najniższej emerytury, a w przypadku większej ilości osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania 60 % najniższej emerytury, przypadającego na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie ograniczają zawierania umów najmu z osobami, których uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu wynika z innych przepisów lub prawomocnych wyroków sądowych.



§ 4

1. Obniżka uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe i przysługuje osobom:

- 1) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 60% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia deklaracji;
- 2) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia deklaracji.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5

1. Do poprawy warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony, uprawnione są osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniające kryteria zawarte w § 3 ust. 1, w tym osoby zamieszkujące w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 6 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 12 m².

2. Do poprawy warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu socjalnego, uprawnione są osoby nie posiadające żadnego tytułu prawnego do lokalu i spełniające kryteria zawarte w § 3 ust. 2, w tym osoby zamieszkujące w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 6 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 12 m²;

Rozdział 4

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

§ 6

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jeden z następujących warunków:

- 1) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych powstałych wskutek klęski żywiołowej lub zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej;



- 2) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 3) opuszczającym dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z uzyskaniem pełnoletności i są zupełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią w ciągu 1 roku od uzyskania pełnoletności;
- 4) zamieszkałym w lokalach, będących własnością Gminy Kępno albo jej jednostek organizacyjnych lub spółek handlowych z co najmniej 90% udziałem Gminy Kępno, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego;
- 5) zakwalifikowanym do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na warunki mieszkaniowe kwalifikujące do ich poprawy mieszkaniowej;
- 6) ubiegającym się o lokal ze względów zdrowotnych, w przypadku ciężkiej, przewlekłej choroby lub innej niepełnosprawności w stopniu znacznym, udokumentowanej orzeczeniem o niepełnosprawności, wydanym przez Powiatowy Zespół do Spraw Orzekania lub orzeczeniem Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, uzasadniającym konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych.

§ 7

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jeden z następujących warunków:

- 1) konieczność zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych powstała wskutek klęski żywiołowej lub zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej,
- 2) zajmującym lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 3) opuszczającym dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z uzyskaniem pełnoletności i są zupełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu wystąpią w ciągu 1 roku od uzyskania pełnoletności;
- 4) zamieszkałym w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do najmu socjalnego lokalu;
- 5) ubiegającym się o lokal ze względów zdrowotnych, w przypadku ciężkiej, przewlekłej choroby lub innej niepełnosprawności w stopniu znacznym, udokumentowanej orzeczeniem o



niepełnosprawności, wydanym przez Powiatowy Zespół do Spraw Orzekania lub orzeczeniem Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, uzasadniającym konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych.

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

§ 8

1. Wniosek w sprawie zamiany lokalu najemca składa na obowiązującym formularzu w sprawach mieszkaniowych opracowany przez właściwy wydział.
2. Najemcy lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Kępno, mogą się ubiegać o zamianę dotychczas zajmowanego mieszkania na mniejsze lub większe.
3. Wnioski o zamianę podlegają ujęciu w rejestrze zamian.
4. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy w przypadku:
 - 1) przegęszczenia w lokalu;
 - 2) powstania trudnych warunków rodzinnych, uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
 - 3) względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu,
 - 4) wysokości czynszu albo powierzchni dotychczas zajmowanego lokalu.
5. Rodzaje zamiany lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Kępno:
 - 1) zamiana wzajemna między najemcami, na wyłączny wniosek zainteresowanych, gdy przemawiają za tym względy społeczne i ekonomiczne,
 - 2) zamiana tzw. „z urzędu” na lokal wskazany przez burmistrza, w tym przypadku Komisja Mieszkaniowa przedkłada burmistrzowi swoją opinię, a ostateczną decyzję podejmuje burmistrz; zamiana w tym trybie dopuszczalna jest w szczególności:
 - a) w związku z realizacją zapisów aktualnie obowiązującej uchwały w sprawie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kępno,
 - b) w sytuacji gdy dotychczas zajmowany lokal znacznie przekracza potrzeby mieszkaniowe najemcy lub najemca nie jest w stanie ponieść kosztów utrzymania lokal – na lokal o mniejszej powierzchni albo mniejszych kosztach utrzymania.
6. Zasady zamiany lokali pomiędzy zasobem mieszkaniowym Gminy Kępno, a innym zasobem:



- 1) zamiana między najemcami lokalu na wyłączny wniosek zainteresowanych, gdy przemawiają za tym względy społeczne i ekonomiczne,
 - 2) zamiany w pkt 1 można dokonać po uprzednim uzyskaniu pisemnych zgód właścicieli budynków,
 - 3) osoba przystępująca do zamiany lokalu z innego zasobu na mieszkaniowy zasób gminy musi spełniać kryteria dochodowe wynikające z § 3 ust.1 lub 2.
7. Warunkiem dokonania każdego rodzaju zamiany jest brak zaległości wobec wynajmującego za używanie lokalu stanowiącego przedmiot zamiany, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, kiedy zostało zawarte i jest realizowane porozumienie w sprawie spłaty należności.
8. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

Rozdział 6

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

§ 9

1. Wniosek w sprawie zawarcia umowy najmu oraz najmu socjalnego lokalu, wnioskodawca składa na obowiązującym formularzu w sprawach mieszkaniowych, opracowany przez właściwy wydział.
2. Wnioski, o których mowa w ust.1, podlegają sprawdzeniu pod względem kompletności.
3. W przypadku braków formalnych wniosku, pisemnie wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania, z pouczeniem, że nieusunięcie braków wniosków w terminie oznaczonym w wezwaniu, spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia. Jeżeli we wniosku nie wskazano adresu wnioskodawcy i nie ma możliwości ustalenia tego adresu na podstawie posiadanych danych, wniosek pozostawia się bez rozpoznania.
4. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Gminy o istotnych zmianach mających wpływ na rozpatrzenie wniosku (w tym: zmianę miejsca zamieszkania, sytuacji materialnej lub rodzinnej).
5. Wnioski o najem, rozpatruje się w oparciu o kryteria przyjęte w uchwale w celu ustalenia uprawnień wnioskodawców do zawarcia umowy najmu.
6. W przypadku wnioskodawców ubiegających się o najem lokalu, wobec których toczy się postępowanie sądowe w sprawie mieszkaniowej, rozpatrzenie wniosku zostaje odroczone do



czasu zakończenia postępowania sądowego, natomiast w przypadku wydanego prawomocnego orzeczenia sądowego sprawa rozpatrywana jest wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego.

§ 10

1. Komisja Mieszkaniowa jest organem doradczym burmistrza i pełni rolę opiniującą.
2. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:
 - 1) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o najem i najem socjalny lokalu;
 - 2) wydawanie opinii co do warunków zamieszkania kwalifikujących się do ich poprawy;
 - 3) wydawanie opinii w sprawie wniosków o zamianę,
 - 3) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby składające wnioski;
 - 4) opiniowanie wniosków o umorzenie, rozłożenie na raty należności wynikających z najmu, odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego oraz innych opłat dotyczących zajmowanego lokalu.
3. Komisja Mieszkaniowa obraduje na posiedzeniach zwoływanych przez Przewodniczącego Komisji lub jego Zastępcę.
4. Komisja przed wydaniem opinii dokonuje sprawdzenia okoliczności wskazanych we wniosku pod kątem przesłanek wskazanych w niniejszej uchwale, a w szczególności warunków mieszkaniowych, sytuacji rodzinnej i dochodowej z danymi zawartymi w złożonym wniosku o najem lokalu.
5. Komisja Mieszkaniowa weryfikuje wnioski przeprowadzając wizje lokalne u wnioskodawców.
6. Weryfikacja wniosków odbywa się trzy razy w roku w terminach ustalonych przez Komisję Mieszkaniową.

§ 11

1. Komisja Mieszkaniowa po zaopiniowaniu wniosków przekazuje je do ostatecznego rozpatrzenia Burmistrzowi, który rozstrzyga o zakwalifikowaniu i umieszczeniu:
 - a) na wykazie osób oczekujących na oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, gdzie ujmuje się wnioskodawców, którzy spełnili kryterium kwalifikujące do poprawy warunków mieszkaniowych wynikające z § 5 ust.1 oraz przesłankę dochodową zawartą z § 3 ust.1,
 - b) na wykazie osób oczekujących na oddanie lokalu w najem socjalny, gdzie ujmuje się wnioskodawców, którzy spełnili kryterium kwalifikujące do poprawy warunków

mieszkaniowych wynikające z § 5 ust.2 oraz przesłankę dochodową wynikającą z § 3 ust.2.

2. Kryteria uprawniające do ujęcia na wykazie oczekujących w zakresie warunków mieszkaniowych kwalifikujących do ich poprawy oraz sytuacji dochodowej powinny być spełnione łącznie.
3. Nie podlegają ujęciu w wykazach osoby, uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.

§ 12

1. Projekty wykazów osób oczekujących na zawarcie umowy najmu zawierają imiona i nazwiska osób, adresy zamieszkania (miejscowości, ulicę bez numeru budynku), oraz powód ujęcia.
2. Wykazy są podawane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Kępnie wraz z informacją o 14 dniowym terminie składania uwag i zastrzeżeń w celu zapewnienia kontroli społecznej.
3. Burmistrz po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń do projektów wykazów, weryfikuje je i przekazuje do realizacji.
4. Wykazy do realizacji, podaje się do wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Miast i Gminy w Kępnie.
5. Uzupełnienia wykazów w ciągu roku, realizowane są z zachowaniem procedury ujętej w niniejszej uchwale.

§ 13

1. W przypadku nie zrealizowania wykazów w danym roku, w latach następnych, osoby zakwalifikowane do ujęcia na projekty wykazów, są uzupełniane w kolejności chronologicznej składanych wniosków.
2. Jeżeli od daty ujęcia na wykazie osób oczekujących na zawarcie umowy najmu, upłynęło więcej niż 12 miesięcy, co roku, podaje się weryfikacji dochody gospodarstwa domowego oraz warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy w celu sprawdzenia spełnienia przesłanek do ujęcia na wykaz w kolejnych latach.
3. W przypadku wystąpienia zmiany sytuacji mającej wpływ na rozpatrzony wniosek, osoba ujęta na wykaz, jest zobowiązana w ciągu 14 dni od wystąpienia zdarzenia złożyć aktualizację w celu przeprowadzenia ponownego rozpatrzenia wniosku zgodnie z trybem rozpatrywania zawartym w niniejszym rozdziale.

4. W przypadku nie spełnienia kryteriów kwalifikujących, wynikających z ust.2 i ust.3, Burmistrz stwierdza brak zasadności oczekiwania na wykazie w celu zawarcie umowy najmu z zasobu mieszkaniowego Gminy Kępno.

§ 14

1. Listę uważa się za zrealizowaną w stosunku do osoby uprawnionej do najmu lokalu w przypadku przyjęcia złożonej propozycji.

2. Bezpośrednio przed zawarciem umowy, dochód osoby ujętej na wykazie zostanie ponownie sprawdzony w celu zweryfikowania czy spełnia obowiązujące w niniejszej uchwale kryterium dochodowe.

3. W przypadku, przekroczenia kryterium dochodowego po przyjęciu propozycji najmu, Burmistrz nie będzie mógł skierować osoby do zawarcia umowy najmu.

§ 15

1. Osobom ujętym na wykazach oczekujących na zawarcie umowy najmu i osobom wynikającym z innych przepisów oraz uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego, po przyjęciu propozycji zawarcia umowy najmu oraz spełnieniu kryterium dochodowego, Burmistrz lub osoba przez niego upoważniona wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu.

2. W skierowaniu zostanie określony termin zawarcia umowy najmu oraz zasiedlenia lokalu.

3. W przypadku nie zachowania wskazanych terminów, skierowanie, o którym mowa w ust.2, traci moc.

4. Osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego, na podstawie prawomocnego wyroku sądowego, przedstawiana jest oferta najmu socjalnego. Z datą doręczenia osobie uprawnionej oferty najmu socjalnego lokalu uznaje się, że został spełniony obowiązek dostarczenia przez gminę lokalu.

Rozdział 7

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

§ 16

1. Osoby pozostałe w lokalu po śmierci najemcy, które nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze, zm.). zobowiązane są opuścić lokal w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od śmierci najemcy.

2. W sytuacji śmierci najemcy, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępными, wstępными, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu, po spełnieniu łącznie niżej wymienionych warunków:

- 1) żadna z osób wymienionych w ust. 2 i ubiegająca się o przyznanie lokalu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu;
- 2) okres wspólnego zamieszkiwania i uczestniczenia w kosztach utrzymania mieszkania nie był krótszy niż 10 lat;
- 3) czynsz i inne świadczenia związane z utrzymaniem lokalu wnoszone były regularnie;
- 4) osoba ubiegająca się wraz z gospodarstwem domowym spełnia kryterium dochodowe określone w § 3 ust.1 lub 2.
- 5) lokal utrzymywany był w należyтым stanie technicznym.

3. Do postępowania w sprawie, o której mowa w ust.2, stosuje się tryb rozpatrywania i załatwiania wniosku o zawarcie umowy najmu.

4. Burmistrz może zwrócić się do Komisji Mieszkaniowej o wydanie opinii w sprawach określonych w niniejszym paragrafie.

5. Osoby, o których mowa w ust. 2 które, nie nabyły prawa do wstąpienia w stosunek najmu, zobowiązane są opuścić lokal w terminie, wyznaczonym przez wynajmującego, jednak nie dłuższym niż 3 miesiące.

Rozdział 8

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

§ 17

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu, wskazywane dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności, powinny być dostosowane do ich indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności osoby uprawnionej, a ponadto powinny być dostosowane do wymagań określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

2. W przypadku niepełnosprawności ruchowej lokal powinien spełniać następujące warunki:

- 1) otwór drzwiowy o szerokości minimum 90 cm,
- 2) brak barier komunikacyjnych wewnątrz lokalu,
- 3) wysokość progów umożliwiającą bezpieczne przemieszczanie się do innych pomieszczeń,
- 4) przestrzeń manewrową w pomieszczeniu higieniczno-sanitarnym, o wymiarach minimum 1,5 m × 1,5 m,



5) odpowiednią kondygnację.

3. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal powinien uwzględniać indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą na piśmie.

4. Pozostałe warunki dotyczące wymagań jakie powinny spełniać lokale dla osób niepełnosprawnych, określa rozporządzenie.

Rozdział 9

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, których mowa w art.4 ust.2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 18

1. Przeznaczenie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. (t.j. Dz.U. z 2019, poz.1507 ze zm..) o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz.U. z 2020, poz.821), rozpatrywane będzie każdorazowo przez burmistrza na wniosek osób kierujących tymi jednostkami.

2. Lokal, o którym mowa w ust.1, może zostać przeznaczony w szczególności na:

a) mieszkania chronione wspierane,

b) mieszkania chronione treningowe.

3. Przekazywanie lokali na cele wskazane w ust. 1, następuje na czas oznaczony.

4. Jednostki ubiegające się o mieszkania na zasadach określonych w tym rozdziale są zobowiązane do bieżącego uiszczania czynszu oraz innych opłat związanych z lokalami.

5. Decyzję, w sprawie skierowania do miejsc pobytu wykorzystywanych na cele Gminnego Ośrodka Wsparcia Rodziny w Kryzysie, znajdujących się w budynku położonym w miejscowości Mianowice 3D, wydaje Kierownik Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kępnie.

Rozdział 10

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 19

1. Do zawarcia umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², są uprawnieni wyłącznie wnioskodawcy, których stały dochód zapewnia pokrycie kosztów wynajmu lokalu, i których gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 5 osób.

Rozdział 11
Mieszkania zakładowe

§ 20

1. W mieszkaniowym zasobie Gminy wydziela się lokale zakładowe, usytuowane w budynkach i na terenach szkół i przedszkoli samorządowych, dla których Gmina Kępno jest organem prowadzącym.
2. Umowy najmu lokali zakładowych zawierane są wyłącznie na czas określony wynikający ze stosunku pracy.

Rozdział 12
Najem socjalny lokalu

§ 21

1. Dotychczasową umowę najmu lokalu, można zmienić na umowę najmu socjalnego w przypadku gdy nastąpi konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego wskazującego najem socjalny lokalu, a standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi najmu socjalnego lokalu.
2. W przypadku przedłużenia umowy najmu socjalnego i przekroczeniu progów dochodowych uprawniających do najmu socjalnego, ale nie przekraczających progów dochodowych do umowy najmu na czas nieokreślony, Burmistrz może zawrzeć nową umowę, na warunkach obowiązujących dla najmu na czas nieoznaczony.

Rozdział 13
Tymczasowe pomieszczenia

§ 22

1. Na pomieszczenia tymczasowe przeznacza się pomieszczenia spełniające warunki określone w ustawie, przy czym dopuszcza się możliwość wyodrębnienia kilku pomieszczeń tymczasowych w obrębie jednego lokalu, jeśli pozwalają na to warunki techniczne i prawne.
2. Określenie lokali przeznaczonych na wynajem jako pomieszczenia tymczasowe następuje w drodze zarządzenia burmistrza.
3. Zawieranie umów najmu tymczasowego pomieszczenia z osobami uprawnionymi, następuje z uwzględnieniem kolejności wynikającej z:
 - 1) daty wpływu do Urzędu Miasta i Gminy w Kępnie prawomocnego wyroku sądowego,



- 2) powierzchni przeznaczonego do zasiedlenia tymczasowego pomieszczenia i ilości osób objętych wyrokiem,
 - 3) wysokości zadłużenia wobec wynajmującego - dotyczy osób zamieszkałych w lokalach gminy,
 - 4) zasad racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy i uzasadnionych względów społecznych.
4. Po okresie zawartej umowy o najem pomieszczenia tymczasowego, w szczególnie uzasadnionych względami społecznymi przypadkach, umowa może być zawarta na kolejny okres.
5. Jeżeli osoby, którym złożono ofertę zawarcia umowy najmu tymczasowego pomieszczenia na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego, nie podpiszą umowy najmu i nie obejmą dobrowolnie wskazanego pomieszczenia w terminie 10 dni od odebrania zawiadomienia o złożonej ofercie, uznaje się, że gmina wywiązała się z obowiązku złożenia oferty zawarcia umowy tymczasowego pomieszczenia, z zastrzeżeniem ust.6.
6. W ciągu 21 dni od upływu terminu zawarcia umowy przez dłużnika wynikającego z ust.5, wierzyciel może wystąpić do komornika z wnioskiem o rozpoczęcie procedury egzekucyjnej do pomieszczenia określonego w złożonej ofercie, wówczas uznaje się, że Gmina wywiązała się z obowiązku złożenia oferty zawarcia umowy tymczasowego pomieszczenia.
7. W przypadku ust.6, wierzyciel jest zobowiązany poinformować gminę o podjętych działaniach we wskazanym terminie w celu wykonania wyroku.
8. Tymczasowe pomieszczenia nie podlegają zamianie.

§ 23

Dla pomieszczenia tymczasowego stosuje się stawkę czynszu jak dla najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 14

Kaucja zabezpieczająca

§ 24

1. Zawarcie umowy najmu jest uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, w tym czynszu i innych opłat związanych z lokalem.
2. Przed podpisaniem umowy najmu przyszły najemca jest zobowiązany wpłacić kaucję na zabezpieczenie należności wynajmującego, w wysokości odpowiadającej 10-krotności czynszu, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Naliczenia kaucji dokonuje podmiot zawierający umowę najmu.



4. Kaucji nie pobiera się:

- 1) od osób będących wychowankami domów dziecka, rodzinnych domów dziecka lub rodzin zastępczych;
- 2) od rodzin wielodzietnych posiadających czworo i więcej dzieci;
- 3) od osób, którym został przywrócony tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego;
- 4) od osób, którym uregulowano tytuł prawny na podstawie § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) od osób, które wstąpiły w najem lokalu po śmierci najemcy lokalu z mocy art. 691 Kodeksu cywilnego;
- 7) od osób, których wyłącznym źródłem utrzymania są świadczenia MOPS;
- 8) od osób, które utraciły uprawnienia do najmu socjalnego lokalu z powodu wzrostu dochodów gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w § 3 ust. 2, a została im wyrażona zgoda na zawarcie umowy na najem zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony,
- 9) w przypadku lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, jak również w przypadkach najmu lokali określonych w rozdziale 9 uchwały.

Rozdział 15

Zasady okresowej weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wartości dochodu

§ 25

Co 3 lata, najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieoznaczony w oparciu o przepisy niniejszej uchwały, podlegają weryfikacji w sposób określony w rozdziale 2, spełniania kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem zajmowanego lokalu.

Rozdział 16

Przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

§ 26

1. Burmistrz może wyrazić zgodę na ponowne nawiązanie stosunku najmu na wniosek osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu wskutek wypowiedzenia jej umowy najmu, wyłącznie z powodu zaległości w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w odniesieniu do osób, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu i wobec których zapadło prawomocne orzeczenie sądowe nakazujące opuszczenie i opróżnienie lokalu.
3. Osoby, o których mowa w ust. 1, muszą spełniać kryterium dochodowe wynikające z § 3 ust. 1 lub 2.



4. Tytuł prawny przywraca się na rzecz osoby, bądź osób, będących stroną umowy przed jej rozwiązaniem.

5. W przypadku orzeczenia rozvodu małżonków, tytuł prawny można przywrócić na jednego z nich, pod warunkiem, że drugi z byłych małżonków, złoży, w obecności pracownika właściwego wydziału, oświadczenie o rezygnacji z uprawnień do tego lokalu i dokona dobrowolnego wymeldowania.

Rozdział 17

Lokale oddawane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę

§ 27

1. Lokale przeznaczone do remontu, których remont przez wynajmującego jest ekonomicznie nieuzasadniony, umieszcza się na wykazie podlegającym podaniu do publicznej wiadomości na okres 21 dni.

2. Umowy najmu lokali, o których mowa w ust. 1, będą zawierane z osobami, które zadeklarowały wykonanie niezbędnych prac remontowych na swój koszt i ryzyko, bez prawa zwrotu lub rozliczenia poniesionych nakładów, oraz które spełniają jeden z poniższych warunków:

1) wykonanie remontu odbywa się na podstawie pisemnej umowy,

2) warunkiem podpisania umowy z przyszłym najemcą jest wykonanie remontu w sposób określony w umowie.

3. O najem lokalu, o którym mowa w ust. 1, mogą ubiegać się osoby zamieszkujące na terenie Gminy, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągają średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzającym datę złożenia wniosku, nie przekraczający 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150% w gospodarstwie wieloosobowym. Po zakończeniu prac remontowych i technicznym ich odbiorze, zostaje wydane skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

4. Tryb rozpatrywania wniosku odbywa się w oparciu o niniejszą uchwałę.

5. Udostępnienie lokalu w celu wykonania adaptacji lub remontu, następuje na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy. W tym okresie, osoba wykonująca remont lub adaptację uiszcza opłaty eksploatacyjne.

Rozdział 18
Postanowienia końcowe

§ 28

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kępno.

§ 29

Traci moc uchwała Nr XIV/77/2007 Rady Miejskiej w Kępnie z dnia 27 września 2007 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kępno (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2007 r., Nr 164, poz.3575).

§ 30

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


PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr inż. Andrzej Stachowiak

Uzasadnienie
Do Uchwały Nr XXI/143/2020
Rady Miejskiej w Kępnie
z dnia 26 maja 2020 roku

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

Podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Kępnie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kępno spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów 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), zmienionej ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 poz. 756 ze zm.).

W świetle art. 17 wyżej wymienionej ustawy z dnia 22 marca 2018 r., uchwały o których mowa w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w brzmieniu dotychczasowym, podjęte przed dniem 21 kwietnia 2019 r., zachowują swoją ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zmiany uwzględnione w projekcie uchwały, dotyczy rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia „najmu socjalnego lokalu”.

Kolejną istotną zmianą jest wprowadzenie do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przepisu obligującego gminę do uregulowania w uchwale, w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, jak również zasad przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2019, poz.1507 ze zm..) oraz ustawie z dnia 9

czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz.U. z 2020, poz.821).

Kolejna zmiana dotyczy wprowadzania okresowej weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wartości dochodu, uprawniającego oddanie w najem lokalu. Skutkiem przeprowadzonej weryfikacji w przypadku przekroczenia kryterium dochodowego będzie podwyżka czynszu.

Ponadto niniejsza uchwała wprowadza obowiązek uiszczania kaucji zabezpieczającej przez osoby zawierające umowy najmu z zasobu gminy w celu zabezpieczenia częściowych należności cywilnoprawnych gminy w przypadku osób dobrowolnego opuszczenia mieszkania bądź podjęcia działań eksmisyjnych. Przyjęcie zasad wpłacania kaucji ma na celu częściowe zabezpieczenie interesów gminy w zakresie ściągalności należności wynikających z zajmowania lokali.

Ustawodawca zobowiązał również gminy do tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na wynajem dla osób uprawnionych z mocy prawa.

Wobec wyżej przytoczonych możliwości projekt uchwały znajduje swoje uzasadnienie.


BURMISTRZ
mgr inż. Piotr Psikus