

**UCHWAŁA NR LXXIX/622/2023
RADY GMINY JASŁO**

z dnia 27 listopada 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. 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)

Rada Gminy w Jasle uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jasło, w tym lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych oraz warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, jak również zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Jasło,
- 2) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Jasło,
- 3) komisji - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową,
- 4) 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),
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335),
- 6) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o najem lokalu albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby,
- 7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury i renty ogłaszanej 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 2023 r. poz. 1251 z późn. zm.),
- 8) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 9) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy,
- 10) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy,
- 11) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 901 z późn. zm.),
- 12) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę fizyczną ubiegającą się o najem lub zamianę lokalu na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 3. 1. Oddanie w najem wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy lokali na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy,
- 2) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 3) prowadzą gospodarstwa domowe o niskich dochodach, określonych w § 4.

2. Oddanie w najem wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy lokali socjalnych może nastąpić na rzecz osób, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy,
- 2) nie mają tytułu prawnego do lokalu,
- 3) dochody ich gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w § 5.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 4. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których udokumentowany średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 175% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 150 % najniższej emerytury.

§ 5. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których udokumentowany średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 150% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 125% najniższej emerytury.

§ 6. Ustala się następujące wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniające zastosowanie obniżek czynszu:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - do 75% najniższej emerytury.
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego - do 50% najniższej emerytury na osobę.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5m² powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10m² powierzchni pokoi,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi 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 2022 r., poz. 1225).

§ 8. Ustala się następujące kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony:

L.p.	Kryterium	Opis	Punktacja
1.	Powierzchnia pokoi przypadająca w miejscu zamieszkania na osobę	1) poniżej 4 m ²	6
		2) od 4 m ² do 6 m ²	4
		3) powyżej 6 m ² do 8 m ²	2
2.	Zamieszkiwanie w granicach administracyjnych Gminy	zamieszkiwanie przez okres co najmniej 5 lat przed datą złożenia wniosku o najem lokalu	5
3.	Brak tytułu prawnego do lokalu		5
4.	Warunki mieszkaniowe	zły stan techniczny lokalu	1
		brak c.o.	1
		brak gazu	1

		brak łazienki	1
		brak WC	1
5.	Wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w przeliczeniu do najniższej emerytury	1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:	4
		a) od 125% do 150%	
		b) powyżej 150% do 175%	2
		2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:	4
		a) od 100% do 125%	
		b) powyżej 125% do 150%	2
6.	Bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej	przebywanie w schroniskach lub innych miejscach niebędących lokalami mieszkalnymi przez okres dłuższy niż 3 miesiące na dzień złożenia wniosku	3
7.	Wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych, rodzinnych domów dziecka oraz rodzin zastępczych	udokumentowany pobyt w pieczy zastępczej	5
8.	Stan rodzinny	za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat, a w przypadku uczących się - do 25 lat	po 2 punkty za każde dziecko w rodzinie
9.	Stan zdrowotny	wnioskodawca lub osoby wykazane do wspólnego zamieszkania legitymują się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności	po 5 punktów za każdą osobę z orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności
10.	Brak zaległości w opłatach czynszu	udokumentowana zaświadczeniem	5

§ 9. Ustala się następujące kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego:

L.p.	Kryterium	Opis	Punktacja
1.	Powierzchnia pokoi przypadająca w miejscu zamieszkania na osobę	1) poniżej 4 m ²	6
		2) od 4 m ² do 6 m ²	4
		3) powyżej 6 m ² do 8 m ²	2
2.	Zamieszkiwanie w granicach administracyjnych Gminy	zamieszkiwanie przez okres co najmniej 5 lat przed datą złożenia wniosku o najem lokalu	5
3.	Warunki mieszkaniowe	zły stan techniczny lokalu	1
		brak c.o.	1
		brak gazu	1
		brak łazienki	1
		brak WC	1
4.	Wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w przeliczeniu do najniższej emerytury	1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:	4
		a) od 75% do 125%	
		b) powyżej 125% do 150%	2
		2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:	4
		a) od 50% do 100%	
		b) powyżej 100% do 125%	2
5.	Bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej	przebywanie w schroniskach lub innych miejscach niebędących lokalami mieszkalnymi przez okres dłuższy niż 3 miesiące na	3

		dzień złożenia wniosku	
6.	Wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych, rodzin zastępczych oraz rodzinnych domów dziecka.	Udokumentowany pobyt w pieczy zastępczej	5
7.	Przemoc w rodzinie	udokumentowana prowadzeniem procedury "Niebieskie Karty"	5
8.	Stan rodzinny	za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat, a w przypadku uczących się - do 25 lat	po 2 punkty za każde dziecko w rodzinie
9.	Stan zdrowotny	wnioskodawca lub osoby wykazane do wspólnego zamieszkania legitymują się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności	po 5 punktów za każdą osobę z orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności
10.	Brak zaległości w opłatach czynszu	udokumentowana zaświadczeniem	5

§ 10. Wójt w drodze zarządzenia określi wzory kart oceny wniosku o najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, kierując się kryteriami określonymi odpowiednio w § 8 lub § 9 niniejszej uchwały.

§ 11. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 2 lata.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego może zostać na wniosek najemcy przedłużona o kolejny okres do trzech lat, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

Rozdział 4.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 12. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przeznacza się do oddawania w najem osobom, których gospodarstwo domowe liczy co najmniej 8 osób.

2. Przy wyborze osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu, o którym mowa w ust. 1 stosuje się kryteria przewidziane dla umów najmu lokalu na czas nieoznaczony określone w § 8.

Rozdział 5.

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

§ 13. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego zobowiązana jest do złożenia pisemnego wniosku o najem lokalu w Biurze Obsługi Klienta na parterze budynku Urzędu Gminy Jasło. Wzór wniosku o najem lokalu określi Wójt w drodze zarządzenia.

2. Do wniosku o najem lokalu wnioskodawca jest obowiązany dołączyć:

- 1) oświadczenie o zamieszkiwaniu na terenie Gminy. W przypadku osób, które oświadczyły, że zamieszkują na terenie Gminy przez okres co najmniej 5 lat okazują do wglądu kopie deklaracji podatkowej za ten okres, jeżeli dotyczy.
- 2) zaświadczenia o dochodach wnioskodawcy i osób wykazanych we wniosku do wspólnego zamieszkania z ostatnich 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku ze wszystkich źródeł ich uzyskania bądź oświadczenie o braku uzyskania dochodów,
- 3) oświadczenie o braku tytułu prawnego do lokalu lub kopię tytułu prawnego do lokalu, w którym wnioskodawca obecnie zamieszkuje,
- 4) w odniesieniu do wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych, rodzinnych domów dziecka oraz rodzin zastępczych - zaświadczenie potwierdzające pobyt w pieczy zastępczej wydane przez Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie,
- 5) w przypadku, gdy wnioskodawca lub osoby wykazane do wspólnego zamieszkania są osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym - orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności,

6) zaświadczenie administracji/właściciela lokalu/budynku o niezaleganiu z opłatami czynszu.

3. Do wniosku powinny być również dołączone jeszcze inne dokumenty, a w razie ich braku oświadczenia, potwierdzające sytuację mieszkaniową, rodzinną wnioskodawcy i osób wykazanych do wspólnego zamieszkania, od istnienia których zależy kolejność umieszczenia na liście mieszkaniowej.

4. Wniosek powinien zostać potwierdzony przez właściwą administrację/właściciela budynku w którym zamieszkuje wnioskodawca w zakresie struktury, powierzchni mieszkalnej pokoi, stanu technicznego oraz warunków lokalowych.

5. Wniosek o najem lokalu podlega wstępnej weryfikacji przez pracownika Urzędu, któremu powierzono prowadzenie spraw z zakresu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy, a następnie jest kierowany do zaopiniowania przez komisję.

6. W przypadku złożenia wniosku, który nie zawiera wszystkich wymaganych dokumentów i oświadczeń, pracownik wskazany w ust. 5 wzywa wnioskodawcę do jego uzupełnienia. Nieuzupełnienie wymaganych dokumentów w określonym terminie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

7. Komisja rozpatruje wniosek w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

8. Weryfikacja dochodów osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu odbywa się dwukrotnie, tj. w chwili składania wniosku i przed wydaniem skierowaniem do zawarcia umowy najmu.

9. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Urzędu Gminy Jasło o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku, a w szczególności informacji o dochodach przypadających na członka gospodarstwa domowego, zmiany adresu zamieszkania, zmiany struktury rodziny czy zmiany sytuacji mieszkaniowej.

§ 14. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych sprawuje Komisja.

2. Komisję powołuje Wójt w drodze zarządzenia.

3. Za udział w pracach komisji jej członkowie nie pobierają wynagrodzenia.

4. Komisja rozpatruje wnioski, gdy w zasobie mieszkaniowym Gminy pojawiają się wolne lokale.

5. Z posiedzenia Komisji sporządza się protokół, który niezwłocznie przedkłada się Wójtowi.

§ 15. 1. Wójt, po uzyskaniu wyników pracy Komisji, sporządza listę mieszkaniową osób zakwalifikowanych do otrzymania lokali na czas nieoznaczony oraz listę mieszkaniową osób zakwalifikowanych do otrzymania lokali socjalnych.

2. Wpisu na listy dokonuje się w kolejności według uzyskanej punktacji ustalonej w oparciu o kryteria określone odpowiednio w § 8 lub § 9. W przypadku uzyskania takiej samej ilości punktów bierze się pod uwagę datę złożenia wniosku.

3. O liczbie uzyskanych punktów i kolejności umieszczenia na liście mieszkaniowej powiadamia się wnioskodawcę.

4. Częstotliwość sporządzania list oraz ilość lokali przeznaczonych do oddania w najem w ramach listy uzależniona jest od ilości wolnych lokali wchodzących w skład zasobu.

5. W przypadku, gdy utworzona zostanie nowa lista mieszkaniowa, a lista dotychczasowa pozostanie niezrealizowana, w pierwszej kolejności realizowane są wnioski z listy dotychczasowej, z zachowaniem kolejności umieszczenia na liście i rodzaju lokalu odpowiedniego do liczby członków rodziny.

6. Zawieranie umów najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego następuje według kolejności umieszczenia na liście mieszkaniowej, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego do liczby członków rodziny osoby zakwalifikowanej do zawarcia umowy najmu.

7. Osoby ujęte na listach mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, przed wydaniem skierowania zobowiązane są do ponownego udokumentowania spełniania kryterium dochodu.

8. Osoba umieszczona na liście mieszkaniowej podlega skreśleniu z listy w przypadku dwukrotnej odmowy zawarcia umowy najmu zaproponowanego lokalu. W przypadku nie spełnienia kryterium dochodowego osoba podlega skreśleniu z listy.

9. Umieszczenie na liście mieszkaniowej nie rodzi zobowiązań Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób w danym roku, gdyż uzależnione to będzie od ilości wolnych lokali będących w zasobie Gminy.

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

§ 16. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy wymaga zgody Wynajmującego.

2. Dokonanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach może nastąpić za zgodą obu wynajmujących lub właściciela lokalu zajmowanego w innych zasobach.

3. Wzór wniosku o zamianę lokali określi Wójt w drodze zarządzenia.

§ 17. 1. Najemcy mogą dokonać wzajemnej zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy oraz lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy z lokalami znajdującymi się w innych zasobach w razie spełnienia następujących warunków:

- 1) posiadania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
- 2) braku zadłużenia w opłatach za lokal,
- 3) uregulowania spraw meldunkowych,
- 4) uzyskania pisemnej zgody zarządu spółdzielni, w przypadku zamiany z najemcą lokalu spółdzielczego,
- 5) wcześniejszego przeniesienia prawa własności, w przypadku zamiany z właścicielem lokalu.

2. Zamiana może polegać również na dostarczeniu z mieszkaniowego zasobu Gminy lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

3. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, jeżeli w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni pokoi.

4. Lokale socjalne podlegają zamianie na inny wolny lokal socjalny wyłącznie z uwagi na:

- 1) przeznaczenie budynku do remontu kapitalnego lub modernizacji,
- 2) rozbiórki budynku,
- 3) uznania lokalu za nie nadający się na stały pobyt ludzi, niespełniający wymogów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
- 4) katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej,
- 5) konieczności opuszczenia lokalu z uwagi na planowanie lub realizowanie inwestycji.

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

§ 18. 1. Osoby pozostające w opuszczonym lokalu, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.

2. Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy może być przyznany ten lokal, jeżeli spełnią warunki do zawarcia umowy najmu określone niniejszą uchwałą i wystąpiły o zawarcie umowy najmu.

3. Umowa najmu lokalu socjalnego z osobami wymienionymi w ust. 1 może być zawarta, jeżeli sąd w wyroku nakazującym opuszczenie lokalu orzeknie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego tym osobom.

Rozdział 8.
Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 19. Wnioski o najem lokalu, które nie zostały rozpatrzone do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, rozpatrywane będą na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jasło.

§ 21. Traci moc uchwała Nr III/19/2018 Rady Gminy Jasło z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jasło.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Jasło

Józef Dzedzic