

**Uchwała nr .../.../2020
Rady Gminy Rąbino
z dnia 17 listopada 2020 r.**

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

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

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rąbino.

§ 2. Określenia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) ustawa – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwała - niniejsza uchwała;
- 3) gmina – gmina Rąbino;
- 4) Wójt – Wójt Gminy Rąbino;
- 5) mieszkaniowy zasób gminy – mieszkaniowy zasób gminy Rąbino w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1;
- 6) lokal mieszkalny – lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1;
- 7) pomieszczenie tymczasowe - pomieszczenie w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1, wynajmowane na czas oznaczony;
- 8) lokal zamienny - lokal zamienny w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1;
- 9) powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnia użytkowa w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1;
- 10) powierzchnia mieszkalna - powierzchnia mieszkalna lokalu, którą stanowi łączna powierzchnia pokoi;
- 11) dochód – dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133), obliczany z uwzględnieniem dochodów uzyskiwanych przez wnioskodawcę i członków rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;
- 12) zamieszkiwanie na terenie gminy – miejsce zamieszkania w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 13) wnioskodawca - osoba samotnie gospodarująca lub wieloosobowe gospodarstwo domowe składające wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Rąbino;

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

- 14) wniosek – wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Rąbino;
- 15) najniższa emerytura – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2020 r., poz. 1222);
- 16) tytuł prawny do lokalu – prawo do dysponowania lokalem lub domem na podstawie prawa własności, współwłasności, najmu, podnajmu, dzierżawy, użyczenia, umowy o dożywocie, użytkowania, służebności mieszkania, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, przydziału kwatery albo innego lokalu mieszkalnego, wynikające z przepisów Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Tytuł prawny do lokalu nie musi być pisemnie potwierdzony, gdy tej formy nie wymagają obowiązujące przepisy prawa;
- 17) miejscowość pobliska – miejscowość w rozumieniu ustawy o której mowa w pkt 1;
- 18) klęska żywiołowa – katastrofa naturalna lub awaria techniczna, o której mowa w ustawie z dnia 18 kwietnia 2002 r., o stanie klęski żywiołowej (Dz.U. z 2017 r., poz. 1897);
- 19) znaczny stopień niepełnosprawności – niepełnosprawność, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r., o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz o zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2020 r., poz. 426 z późn. zm.²);
- 20) wykaz - wykaz osób uprawnionych do najmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy Rąbino:
 - a) projekt wykazu – projekt wykazu osób uprawnionych do najmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy Rąbino, sporządzony przed odwołaniami wnioskodawców na dany rok,
 - b) ostateczny wykaz – ostateczny wykaz osób uprawnionych do najmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy Rąbino, uwzględniająca odwołania wnioskodawców na dany rok;
- 21) Społeczna Komisja Mieszkaniowa – komisja powołana w drodze zarządzenia przez Wójta Gminy Rąbino, w celu zapewnienia prawidłowej procedury związanej z rozpatrywaniem wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy Rąbino oraz poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 22) zgoda do zawarcia umowy – zgoda wydana przez Wójta Gminy Rąbino dla propozycji przydziału lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Rąbino na podstawie orzeczenia sądowego, przepisów określonych w ustawie lub niniejszej uchwale, przedłożona przez Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 23) kaucja – środki pieniężne wniesione przez wnioskodawcę przed zawarciem umowy najmu na zabezpieczenie roszczeń z niewykonania lub nienależytego wykonania umowy;
- 24) najemca – osoba używająca lokal z mieszkaniowego zasobu gminy Rąbino, na podstawie podpisanej umowy najmu.

§ 3.1. Gmina na zasadach określonych w ustawie, wykorzystuje mieszkaniowy zasób Gminy Rąbino do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach, należących do wspólnoty samorządowej gminy Rąbino, poprzez zapewnienie:

- 1) lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieokreślony;
- 2) lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas określony (przeznaczonych na najem socjalny);
- 3) lokali zamiennych;
- 4) pomieszczeń tymczasowych.

2. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych następuje poprzez zawarcie umowy najmu z pełnoletnim członkiem wspólnoty samorządowej Gminy Rąbino (wymóg pełnoletności nie

² Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 568, poz. 875.

dotyczy osób wstępujących w stosunek najmu na mocy art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740) oraz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie wyroku orzekającego eksmisję).

Rozdział 2

Zasady wynajmowania lokali oraz kryteria kwalifikacji wniosków

§ 4. Podstawą do zawarcia umowy najmu jest zgoda Wójta do zawarcia umowy.

§ 5.1. Wnioskodawca, któremu wydano zgodę do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia tymczasowego, zobowiązany jest do zawarcia umowy najmu i objęcia lokalu w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Jeżeli umowa najmu i objęcie lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia tymczasowego w posiadanie nie nastąpi w terminie określonym w ust. 1, zgoda na zawarcie umowy wygasa.

2. W przypadkach uzasadnionych termin określony w ust. 1 może zostać wydłużony.

§ 6.1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art. 6 ust. 2 ustawy, uzależnione jest od wpłacenia przez wnioskodawcę kaucji w wysokości 6 krotności miesięcznego czynszu. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

2. W sprawach związanymi z odstąpieniem od pobierania kaucji, rozłożeniem jej na raty lub umorzeniem, decyzję podejmuje Wójt.

§ 7.1. Zgoda na zawarcie umowy najmu wydawana jest na podstawie zaakceptowanego wniosku (załącznik nr 1 do uchwały) zainteresowanego o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Rąbino:

- 1) wniosek składny jest w Urzędzie Gminy Rąbino;
- 2) wniosek podlega zaopiniowaniu i zatwierdzeniu przez Wójta Gminy Rąbino;
- 3) uprawnioną do opiniowania wniosków jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta;
- 4) wnioski nie zaopiniowane pozytywnie, pozostawia się bez dalszego biegu o czym informuje się wnioskodawcę;
- 5) wnioski Zainteresowanych po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję i po zatwierdzeniu przez Wójta zostają dopisane do projektu wykazu osób uprawnionych;
- 6) Projekt wykazu jest jawny i ogólnie dostępny w Urzędzie Gminy w zakresie nie naruszającym przepisów określonych odrębnymi ustawami;
- 7) tryb przyjmowania i rozpatrywania wniosków jest jawny.

2. Kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony dokonuje się spośród osób znajdujących się na wykazie osób.

3. Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę przydzielonego lokalu mieszkalnego lub nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania przydziału powoduje utratę prawa do przydzielonego lokalu i skreślenie danej osoby z listy.

4. Weryfikacji wniosków, dokonuje właściwy merytorycznie pracownik Urzędu Gminy Rąbino przy współpracy, z działającą z upoważnienia Wójta, Społeczną Komisją Mieszkaniową w oparciu o dokumentację i ustalony stan faktyczny.

5. Wnioskodawcy, na wezwanie gminy, zobowiązani są do złożenia wniosku weryfikacyjnego.

6. Niezłożenie wniosku, o którym mowa w ust. 5, lub jego niepełne udokumentowanie przez wnioskodawcę, powoduje negatywną weryfikację wniosku i niepoddawanie go ocenie, o czym wnioskodawca informowany jest niezwłocznie w formie pisemnej.

7. W oparciu o wyniki kwalifikacji wszystkich pozytywnie zweryfikowanych wniosków, do 28 lutego każdego roku, sporządzany jest projekt wykazu wnioskodawców uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Rąbino, który zatwierdza Wójt.

8. Projekt wykazu na dany rok, podawany jest do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie listy przez okres 1 miesiąca na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Rąbino.

9. Do końca terminu wywieszenia projektu wykazu przyjmowane są odwołania, zastrzeżenia i uwagi do opublikowanego projektu wykazu.

10. Po upływie tego terminu Społeczna Komisja Mieszkaniowa rozpatruje odwołania, zastrzeżenia i uwagi przedstawiając swoje stanowisko do zatwierdzenia przez Wójta.

Społeczna Komisja Mieszkaniowa

§ 8.1. W celu poddania trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków kontroli społecznej powołuje się Społeczną Komisję Mieszkaniową jako organ doradczy Wójta. Komisję powołuje w formie zarządzenia Wójt na czas kadencji Rady Gminy, określając jednocześnie jej kompetencje.

2. W skład Komisji wchodzi co najmniej pięciu członków, w tym dwóch przedstawicieli Rady Gminy wyznaczonych spośród radnych Rady Gminy Rąbino i trzech wyznaczonych przez Wójta.

3. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje w drodze zarządzenia Wójt. W tym samym trybie Wójt dokonuje zmian w składzie Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Członkiem Społecznej Komisji Mieszkaniowej nie może być osoba zatrudniona na stałe w Urzędzie Gminy Rąbino.

5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa wybiera ze swojego składu Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego i Sekretarza.

6. Społeczna Komisja Mieszkaniowa działa na posiedzeniach zwoływanych przez Przewodniczącego Komisji lub z własnej inicjatywy. Posiedzenia Komisji odbywają się nie rzadziej niż raz na pół roku.

7. Uchwały Społecznej Komisji Mieszkaniowej zapadają zwykłą większością głosów w obecności, co najmniej trzech jej członków.

8. W razie nieobecności Przewodniczącego Komisji jego obowiązki przejmuje Zastępca Przewodniczącego.

9. Członkowie Komisji nie otrzymują wynagrodzenia

10. Komisja, o której mowa w ust. 2, opiniuje wnioski stosownie do potrzeb.

11. Komisja jest uprawniona do:

- 1) kontroli warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o lokal komunalny;
- 2) kontroli prawidłowości umieszczania osób na liście.

12. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje Wójt.

13. W wyjątkowych przypadkach, Wójt po akceptacji Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż wymienione w niniejszych zasadach, o ile jest to uzasadnione ważnym interesem społeczności lokalnej.

Rozdział 3

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz najem socjalny lokalu

§ 9.1. Przy obliczaniu dochodu miesięcznego, do każdego rodzaju umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Rąbino uwzględnia się dochody brutto uzyskiwane przez wnioskodawcę i członków rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania na takiej samej zasadzie, jak przy ustalaniu uprawnień do otrzymania dodatku mieszkaniowego, w sposób określony w przepisie art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

2. Prawo do najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje wnioskodawcy o niskich dochodach, gdy średniomiesięczny dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosków nie przekracza 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Prawo do najmu lokalu socjalnego przysługuje wnioskodawcom o niskich dochodach, gdy średniomiesięczny dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosków nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 4

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) bezdomność;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku u tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r., o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1, nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 5

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

§ 11.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) są pozbawione lokali, wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zajmującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
- 3) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z zamierzonymi inwestycjami gminy;
- 4) posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w danym roku;
- 5) w wyjątkowych przypadkach podyktowanych interesem gminy związanej z jej rozwojem przy wykonywaniu zadań własnych gminy.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w stosunku, do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego;
- 2) opuszczają placówki opiekuńczo-wychowawcze w związku z osiągnięciem pełnoletności oraz są wychowankami rodzin zastępczych, których miejscem zamieszkania i zameldowania przed umieszczeniem w placówce lub rodzinie zastępczej był teren Gminy Rąbino, jeżeli osoby te mają zamiar zamieszkać w Gminie Rąbino;
- 3) posiadają dokumentację dotyczącą przemocy w rodzinie

Rozdział 6

Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 12. Do wydania zgody przez Wójta na zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego dochodzi odpowiednio na wniosek najemcy lub z inicjatywy gminy. Lokale zamienne przeznaczone są dla najemców:

- 1) których prawo do najmu takiego lokalu wynika z ustawy lub orzeczenia sądowego;
- 2) którzy zamieszkują na podstawie umowy najmu w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy w budynkach, które Gmina Rąbino przeznacza do zbycia lub innego wykorzystania niż cele mieszkalne i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 13. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu:

- 1) zamiana lokali wchodzących w skład zasobu dokonywana jest na pisemny wniosek najemców;
- 2) zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody Wójta;
- 3) najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne, oraz zachowane są kryteria dotyczące powierzchni lokalu;
- 4) w przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat zgoda Wójta na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

§ 14. Zamiana lokalu obecnie zajmowanego na lokal o wyższym standardzie dokonywana jest po spełnieniu następujących warunków:

- 1) najemca regularnie opłaca czynsz (brak zaległości w opłacaniu czynszu i innych opłat przez okres 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku);
- 2) najemca wykazuje się dbałością o lokal.

§ 15. Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal w przypadku, gdy najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, a w szczególności:

- 1) zalega z zapłatą czynszu i innych opłat przez okres trzech miesięcy;
- 2) najemca dokonuje dewastacji lokalu.

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

§ 16.1. Osoba, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę, obowiązana jest do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go Gminie w terminie 3 miesięcy licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę.

2. Osoba, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu w najem, którego nie wstąpiła po śmierci najemcy, na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, w terminie 3 miesięcy może wystąpić z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli:

- 1) spełnia określone w niniejszej uchwale warunki do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony lub lokalu socjalnego;
- 2) co najmniej 5 ostatnich lat zamieszkiwała z najemcą;
- 3) nie zalega z płatnościami odszkodowania za zajmowanie tego lokalu bez tytułu prawnego;
- 4) w zajmowanym lokalu powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest nie większa niż 10 m² w gospodarstwie wieloosobowym i nie większa niż 20 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Warunki, o których mowa w ust. 2 pkt 1-4 muszą być spełnione łącznie.

4. Po zapoznaniu się z opinią Społecznej Komisji Mieszkaniowej, Wójt może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobą, o której mowa w ust. 2.

§ 17. Osoby, które pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zgodnie art. 691 k.c. obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz jego wydania w terminie 3 miesięcy licząc od dnia śmierci najemcy

Rozdział 8

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 18. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem na czas nieoznaczony rodzinom wielodzietnym albo wynajmowane z czynszem ustalonym w wysokości nie mniej niż 3% wartości odtworzeniowej.

Rozdział 9

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

§ 19.1. Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności powinny być wyposażone w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

2. Dla osób z ograniczeniami ruchowymi lokal powinien posiadać: wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni lub platform, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku; drzwi o szerokości 90 cm; ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm; pomieszczenie higieniczno-sanitarne z wolną przestrzenią manewrową minimum 150 cm.

3. Dla osób z ograniczoną percepcją, lokal powinien posiadać:

- 1) wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zmiana poziomów powinna być oznakowana kontrastową kolorystyką;
- 2) ościeżnice drzwi oraz ich powierzchnie należy skonstrastować z kolorem ściany w której się znajdują;
- 3) ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm;
- 4) powierzchnia wolna od przeszkód o szerokości 90 cm; wysokość 220 cm.

4. Ograniczeniem ruchowym jest fizyczne ograniczenie uniemożliwiające lub utrudniające prawidłowe poruszanie się. Ograniczenia ruchowego mogą dotyczyć: osoby niepełnosprawne ruchowo (poruszające się na wózku, o kulach, bądź balkonikach inwalidzkich, osoby częściowo sparaliżowane lub z niedowładem kończyn), osoby starsze z problemami w poruszaniu się.

5. Ograniczeniem percepcji jest zaburzenie w funkcjonowaniu jednego lub wielu receptorów zmysłów człowieka, utrudniające postrzeganie otoczenia i samodzielne poruszanie się. Ograniczenia w percepcji doświadczają osoby: niewidome, słabowidzące, głuche, niedosłyszące, z zaburzeniami węchu, a także osoby z niepełnosprawnością intelektualną.

Rozdział 10

Zawieranie umów podnajmu lokali

§ 20. 1. Wójt może wyrazić pisemną zgodę na zawarcie umowy podnajmu lokalu w całości lub części przez najemcę albo oddanie przez niego lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim w przypadku udokumentowania przez najemcę:

- 1) pracy najemcy poza miejscem stałego zameldowania;
- 2) pobytu najemcy w zakładach opieki zdrowotnej powyżej 6 miesięcy (za wyjątkiem DPS);
- 3) pobytu najemcy w zakładzie karnym powyżej 6 miesięcy.

2. Umowa taka może być zawarta każdorazowo na okres nie dłuższy niż 1 rok, ale nie częściej niż dwukrotnie w stosunku do tego samego lokalu.

3. Wójt nie wyrazi zgody na podnajem lokalu, jeżeli:

- 1) najemca posiada zaległości w opłatach czynszowych;
- 2) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu.

4. Podnajęcie lokalu przez najemcę, bądź oddanie w bezpłatne używanie bez wymaganej zgody określonej w ust. 1 stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 11

Zasady postępowania przy zawieraniu umów najmu lokali przeznaczonych do remontu

§ 21.1. Wolne lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do remontu, mogą być oddane w najem osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie umowy zawartej z administratorem zasobów komunalnych, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonania prac.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 mogą być wynajmowane w pierwszej kolejności:

- 1) jako lokale zamienne;
- 2) osobom umieszczonym na wykazie osób zakwalifikowanych do wskazania najmu lokali na czas nieokreślony;
- 3) osobom oczekującym na zamianę lokalu ze względu na stan zdrowia.

3. Umowa najmu zostaje zawarta po zakończeniu remontu i przedłożeniu niezbędnych dokumentów oraz po dokonaniu odbioru robót.

4. Osobom, którym został przydzielony lokal do remontu, a które w terminie sześciu miesięcy od daty podpisania umowy z administratorem budynku nie rozpoczną prac budowlanych, może być on cofnięty i przeznaczony do ponownego przydziału a osoby te zostają skreślone z listy oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 12

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 22.1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczane na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz zadań wynikających z przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821), w szczególności na mieszkania chronione lub celem prowadzenia całodobowej placówki opiekuńczo-wychowawczej / wspomagane /.

2. Mieszkania mogą być przekazywane na cele, o których mowa w niniejszym paragrafie na pisemny i umotywowany wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Rąbinie, zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3. Przeznaczenie lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ustawy

Rozdział 13

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 23. Wynajmujący może zastosować obniżkę czynszu, gdy średni miesięczny dochód najemcy na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury brutto.

Rozdział 14

Przypisy końcowe

§ 24. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r.o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 25.1 Traci moc Uchwała Nr VI/29/07 Rady Gminy Rąbino z dnia 01 marca 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rąbino (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 50, poz. 755).

2. W stosunku do osób, które na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 złożyły wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, stosuje się przepisy tej uchwały.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rąbino.

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

UZASADNIENIE

Projekt uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rąbino został sporządzony na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowy zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 611). W projekcie uchwały zostały określone zasady i warunki najmu gminnych lokali mieszkalnych i socjalnych, kryteria kwalifikacji wniosków. Zostały określone zasady działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Projekt uchwały reguluje wysokość dochodów gospodarstwa domowego wnioskującego o przydział lokalu mieszkalnego lub socjalnego. Określa warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, sposób oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m² powierzchni użytkowej oraz ustala pierwszeństwo do zawarcia umów najmu na lokale mieszkalne i lokale socjalne z zasobu mieszkaniowego Gminy Rąbino. Określa warunki zamiany mieszkań, oraz warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności. Reguluje wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, a także określa zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

W związku z powyższym uchwała jest zasadna.

Załącznik Nr 1
do Uchwały nr .../.../2020
Rady Gminy Rąbino
z dnia 2020 r.

.....
imię i nazwisko wnioskodawcy

Rąbino, dnia

.....
adres do korespondencji

.....
nr telefonu

Wójt Gminy Rąbino

Wniosek o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Rąbino

Proszę o wynajem lokalu mieszkalnego dla niżej wymienionych osób:

Lp.	Imię i nazwisko	Data urodzenia	Stan cywilny	Stopień pokrewieństwa
1				Wnioskodawca
2				
3				
4				
5				
6				
7				

Dochód brutto wszystkich członków rodziny za okres wynosi

Średni miesięczny dochód brutto na jednego członka rodziny wynosi:

OPIS SYTUACJI RODZINNEJ I MIESZKANIOWEJ WNIOSKODAWCY:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

INFORMACJA DOTYCZĄCA WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH

1. Najemcą/właścicielem mieszkania*, w którym zamieszkuję jest.....

2. Zajmowane obecnie mieszkanie jest lokalem komunalnym /spółdzielczym /własnościowym /wynajmowanym.*

3. Parametry lokalu mieszkalnego, w którym Wnioskodawca jest zameldowany:

Adres:.....

Powierzchnia użytkowa:, powierzchnia mieszkalna:, ilość pokoi:, ilość osób zamieszkujących: Mieszkanie położone jest na parterze/..... piętrze, wyposażone w instalację wodociągową, kanalizację, centralne ogrzewanie, łazienkę.*

4. Parametry lokalu mieszkalnego, w którym zameldowany jest partner/współmałżonek Wnioskodawcy:

Adres:.....

....., powierzchnia użytkowa:, powierzchnia mieszkalna:, ilość pokoi:, ilość osób zamieszkujących:

Mieszkanie położone jest na parterze/..... piętrze, wyposażone w instalację wodociągową, kanalizację, centralne ogrzewanie, łazienkę.*

.....
podpis

OŚWIADCZENIA

Oświadczam, że zostałem (-łam) pouczone (-na) o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 6 w zw. z art. 233 § 1 Kodeksu karnego za złożenie fałszywego oświadczenia.

Zostałem poinformowana/y* o:

- tym, że złożenie wniosku wiąże się z gromadzeniem, przetwarzaniem oraz podawaniem do publicznej wiadomości danych umożliwiających, zgodnie z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2020 poz. 611) oraz § 7 Uchwały Nr Rady Gminy Rąbino z dnia 2020 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rąbino kontrolę społeczną wykazu, w tym:
 - upublicznianie ich w następującym zakresie: imię, nazwisko, adres zamieszkania, w związku z koniecznością podania do publicznej wiadomości listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu,
 - występowania na moją rzecz do innych instytucji oraz realizacji zadań tego stanowiska pracy,
- moim prawie wglądu w dane i ich poprawiania w siedzibie Urzędu Gminy Rąbino,
- tym, że w celu rozpatrzenia wniosku Wójt Gminy Rąbino lub osoba przez niego upoważniona może zwrócić się do właściwego ośrodka pomocy społecznej o wydanie opinii na temat sytuacji osobistej, rodzinnej, dochodowej i materialnej mojej oraz osób zgłoszonych przeze mnie do wspólnego zamieszkiwania.

.....
podpis

Przyjmuję do wiadomości, że:

1. jestem zobowiązana/y informować gminę o zmianie adresu do korespondencji oraz o zmianach sytuacji życiowej i materialnej, które wpływają na rozpatrzenie wniosku,;
2. wnioskodawcy, którzy zostali umieszczeni na wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, zobowiązani są do aktualizacji danych oraz dołączenia zaświadczeń o dochodach wszystkich członków gospodarstwa domowego, na wezwanie ze strony Gminy, pod rygorem skreślenia z listy i przeniesienia wniosku do archiwum. Aktualizację danych przeprowadza się do 01 grudnia każdego roku poprzedzającego sporządzanie listy.

.....
podpis

Do wniosku dołączyć należy:

1. zaświadczenia o dochodach brutto (po pomniejszeniu kosztów uzyskania i składek na ubezpieczenie emerytalne, rentowe i chorobowe) za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
2. dochody wnioskodawcy i osób wspólnie prowadzących gospodarstwo domowe, z tytułu umowy o pracę, umów cywilnoprawnych (umowa o dzieło, zlecenie); jeżeli źródło dochodów nie wynika ze stosunku pracy należy dołączyć odpowiednie zaświadczenia – w przypadku pobierania zasiłku dla osób bezrobotnych, dołączyć zaświadczenie z Urzędu Pracy;
3. świadczenia socjalne: zaświadczenia o uzyskanych dochodach z tytułu: zasiłków rodzinnych, świadczeń pielęgnacyjnych, alimentów, świadczeń uzyskanych z prac społecznie użytecznych;
4. świadczenia uzyskane z organów rentowo – emerytalnych (renty, emerytury – za świadczenie z ZUS, KRUS lub kopie ostatecznych decyzji tych organów);
5. oświadczenia o dochodach uzyskiwanych z pracy najemnej lub innym charakterze – w tym o dochodach uzyskiwanych z działalności gospodarczej prowadzonej na własny rachunek;
6. orzeczenia – w tym orzeczenia lekarskie o niepełnosprawności, opinie, postanowienia organów nadzoru budowlanego;
7. inne dokumenty uzasadniające przydział lokalu Wnioskodawcy i członkom rodziny wskazanym we wniosku (ksero wyroku rozwodowego, ksero wyroku alimentacyjnego).

OŚWIADCZENIE O STANIE MAJĄTKOWYM

Ja,.....urodzona/y.....
oświadczam, że na stan majątkowy*) członków gospodarstwa domowego składają się:

I. Nieruchomości:

- mieszkanie – powierzchnia (m^2), tytuł prawny:

.....
.....
.....

- dom - powierzchnia (m^2), tytuł prawny:

.....
.....
.....

- gospodarstwo rolne - rodzaj, powierzchnia (w ha, w tym przeliczeniowych), tytuł prawny:

.....
.....
.....

- inne nieruchomości (np. działki, grunty) – powierzchnia (m^2), tytuł prawny:

.....
.....
.....

II. Składniki mienia ruchomego:

- pojazdy mechaniczne – marka, model, rok produkcji, data nabycia, wartość szacunkowa:

.....
.....
.....

- maszyny – rodzaj, rok produkcji, wartość szacunkowa:

.....
.....
.....

- inne przedmioty wartościowe – rodzaj, wartość szacunkowa:

.....
.....
.....

III. Zasoby pieniężne:

- środki pieniężne zgromadzone w walucie polskiej/obcej:

.....
.....
.....

- papiery wartościowe – wartość szacunkowa:

.....
.....
.....

IV. Inne dodatkowe informacje o stanie majątkowym:

.....
.....
.....

Oświadczam, że zostałem (-łam) pouczone (-na) o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 6 w zw. z art. 233 § 1 Kodeksu karnego za złożenie fałszywego oświadczenia.

.....

(miejscowość, data)

.....

(podpis)

* Należy uwzględnić majątek objęty wspólnością ustawową oraz majątek osobisty.

