

**UCHWAŁA NR XXX/ /2021
RADY GMINY ŻARNÓW
z dnia 29 kwietnia 2021 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) oraz art. 4 ust. 1, 2 i 3, art. 20 ust. 1, 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; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 11) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarnów, określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żarnów.

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

Załącznik do uchwały Nr
Rady Gminy Żarnów
z dnia

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŻARNÓW

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarnów.

2. Wynajmującym lokale mieszkaniowe jest Gmina Żarnów, reprezentowana przez Wójta Gminy Żarnów.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych,
- 2) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Żarnów,
- 3) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych ,
- 4) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć obowiązującą w dniu złożenia wniosku, kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,
- 5) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 6) **Wójcie** – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Żarnów.

Rozdział 2 Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 3. 1. Najemcą lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może być osoba, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekracza:

- a) w gospodarstwie jednoosobowym 150% najniższej emerytury,
- b) w gospodarstwie wieloosobowym 120% najniższej emerytury

2. Umowę najmu socjalnego lokalu może zawrzeć osoba, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekracza:

- a) w gospodarstwie jednoosobowym 100% najniższej emerytury,

b) w gospodarstwie wieloosobowym 85% najniższej emerytury.

§ 4. 1. Wysokość średniego miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekroczyć 75% najniższej emerytury,
- 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekroczyć 50% najniższej emerytury przypadającej na członka gospodarstwa domowego.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Do poprawy warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uprawnione są osoby spełniające kryteria zawarte w § 4 ust. 1 oraz:

- 1) zamieszkujących pomieszczenia nie nadające się na pobyt stały ludzi lub zamieszkujący w lokalu o nadmiernym zaludnieniu t.j. w których na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym lub,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub pożaru.

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 lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) które utraciły lokal wskutek klęski żywiołowej lub podobnego 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) zamieszkałym w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego,
- 4) zakwalifikowanym do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które pozbawione zostały lokalu wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

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. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonać pomiędzy sobą zamiany lokali po uzyskaniu pisemnej zgody Wójta.
2. Na wniosek najemcy zajmującego lokal wchodzący do mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tego zasobu.
3. Wójt może wyrazić zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobą zajmującą lokal w innych zasobach.
4. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek najemców lokali, które mają podlegać zamianie, a w przypadku, o którym mowa w ust. 2 na wniosek najemcy ubiegającego się o zamianę.
5. Brak jest przesłanek do zamiany lokalu mieszkalnego gdy:
- 1) osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu lub,
 - 2) dewastuje lokal lub,
 - 3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania lub,
 - 4) w wyniku zamiany powierzchnia mieszkania przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania byłaby mniejsza niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.
6. Warunek, określony ust. w 5 pkt 1 może być pominięty, jeżeli przed dokonaniem zamiany zaległość za czynsz i inne opłaty zostaną przez najemcę uregulowane.

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. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powinna złożyć wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu w Urzędzie Gminy w Żarnowie.
2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:
- imię i nazwisko wnioskodawcy;
 - miejsce aktualnego zamieszkania wnioskodawcy;
 - opis stanu rodziny wnioskodawcy z podaniem stopnia pokrewieństwa oraz wieku członków rodziny;
 - określenie obecnych warunków lokalowych
3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 i 2 dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów,
 - 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
 - 3) oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.
4. Osoby spełniające określone w uchwale warunki zamieszcza się na liście oczekujących na przydział lokalu. O kolejności umieszczenia na liście decyduje data złożenia wniosku.
5. Zaopiniowaną przez Komisję Mieszkaniową oraz zatwierdzoną przez Wójta listę, o której mowa w ust. 6 podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Żarnowie oraz na stronie BIP Urzędu Gminy w Żarnowie, w ciągu których osoby zainteresowane mogą składać zastrzeżenia.
6. Wójt po rozpatrzeniu zastrzeżeń zatwierdza ostateczną listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu. Ostateczną listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 7 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Żarnowie oraz na stronie BIP Urzędu Gminy w Żarnowie.

§ 10. 1. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pełni Komisja Mieszkaniowa, która zostanie powołana odrębnym zarządzeniem Wójta Gminy Żarnów. Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali podlega również kontroli społecznej poprzez podanie do publicznej wiadomości listy osób oczekujących na przydział lokali oraz listy ostatecznej osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, w sposób określony w ust. 5 i ust. 6 niniejszej uchwały.

2. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) opiniowanie wniosków i list osób ubiegających się o wynajem lokalu,
 - 2) w razie potrzeby uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu.
3. Komisję Mieszkaniową w składzie co najmniej 4 osób powołuje Wójt w drodze zarządzenia. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi przedstawiciele, w liczbie nie więcej niż 2:
- Wójta Gminy,
 - Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żarnowie,
 - odpowiedniej Komisji Rady Gminy Żarnów.

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

§ 11. 1. W razie śmierci najemcy, osoby które stale z nim zamieszkiwały do dnia jego śmierci i nie należą

do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu Cywilnego, uprawnione są do złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu tego lokalu.

2. Regulacja zawarta w ust. 1 ma zastosowanie również do osób które pozostały w lokalu mieszkalnym opuszczonym przez najemcę, jeśli stale z nim zamieszkiwały do dnia opuszczenia lokalu.

3. Wniosek o wstąpienie w stosunek najmu, osoby o których mowa w ust.1 i 2, powinny złożyć w terminie 3 miesięcy od śmierci najemcy lub w terminie 3 miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę.

4. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę umowa najmu może być zawarta z osobą, która spełnia łącznie następujące warunki:

- pozostawała z dotychczasowym najemcą we wspólnym gospodarstwie domowym
- nie posiada tytułu prawnego do innego mieszkania lub domu, w którym mogłaby mieszkać.

§ 12. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może zostać zawarta z osobą, która pozostawała w lokalu i nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego i która łącznie spełnia następujące warunki:

- 1) do chwili śmierci najemcy pozostawała z nim we wspólnym gospodarstwie domowym,
- 2) nie posiada tytułu prawnego do innego mieszkania lub domu, w którym mogłaby mieszkać,

§ 13. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia i wydania lokalu w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

Rozdział 8

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

§ 14. 1. W przypadku wskazania lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego, osobom niepełnosprawnym przed zawarciem umowy najmu należy dostosować lokal, eliminując bariery architektoniczne utrudniające swobodne poruszanie się osobie niepełnosprawnej.

2. W przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych, gdzie zachodzi konieczność zamieszkiwania przez osobę niepełnosprawną w oddzielnym pokoju, która posiada takie wskazanie w orzeczeniu o niepełnosprawności lub w orzeczeniu o stopniu niepełnosprawności, należy wskazać lokal z dodatkowym pokojem na potrzeby tej osoby.

Rozdział 9

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

§ 15. Na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żarnowie Wójt Gminy może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1876 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 821 z późn. zm.).

Rozdział 10

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 16. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom spełniającym co najmniej jeden z warunków;

- 1) rodzinie wielodzietnej, prowadzącej gospodarstwo domowe, spełniającej warunki określone w § 4 i § 6 niniejszej uchwały,
- 2) osobom, które posiadają umowę najmu na inny mniejszy lokal, w przypadku jeżeli powierzchnia użytkowa przypadająca na jedną osobę w gospodarstwie domowym nie przekracza 10 m².

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarnów

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 11) Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dostosowując prawo miejscowe do zmian ustawy. Proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarnów w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie. Osoby ubiegające się o lokal, które zetkną się z przedmiotową zmianą, będą miały poczucie sprawiedliwości pod względem formalnym w kwestii wydawanych decyzji, dostosowanych do panujących realiów i norm. Ustalenia zawarte w opracowanych zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarnów stanowią podstawę do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarnów.

