

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY ZEBRZYDOWICE**

z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Zebrzydowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) i 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11), **Rada Gminy Zebrzydowice uchwala:**

§ 1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zebrzydowice w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zebrzydowice.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXIII/338/14 Rady Gminy Zebrzydowice z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zebrzydowice oraz uchwała Nr XXVII/276/17 Rady Gminy Zebrzydowice z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zebrzydowice.

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

Załącznik do uchwały Nr
Rady Gminy Zebrzydowice
z dnia 2021 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zebrzydowice

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zebrzydowice

Zgodnie z art. 4 ust. 1 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 ze zm.) do zadań własnych Gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Zgodnie z dalszymi postanowieniami wyżej cytowanej ustawy Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu,
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu,
- 4) 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,
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,

- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności,
- 8) zasady przeznaczania lokali na wykonywanie zadań realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Zebrzydowice.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 2. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony określa się jako wysokość:

- 1) nie przekraczającą 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie przekraczającą 125% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu określa się jako wysokość:

- 1) nie przekraczającą 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie przekraczającą 70% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. 1. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający zastosowanie obniżki czynszu najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony, określa się jako wysokość:

- a) nie przekraczającą 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) nie przekraczającą 70% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający zastosowanie obniżki czynszu najmu socjalnego lokalu, określa się jako wysokość:

- a) nie przekraczającą 90% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) nie przekraczającą 60% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć:

- 1) zamieszkiwanie w lokalach, w których powierzchnia mieszkania dotychczas zajmowanego lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zajmowanie lokalu nie spełniającego wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 3) zamieszkiwanie w lokalach o bardzo złym stanie technicznym, duża wilgotność, zagrzybienie itp.

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 nie posiadającym tytułu prawnego do innego lokalu, które spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub zalania,
- 2) są uprawnione do lokalu zamiennego zgodnie z art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 3) zajmują lokale socjalne, a utraciły uprawnienia do ich dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 2.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom:

- 1) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,

- 2) opuszczającym placówki instytucjonalnej pieczy zastępczej w związku z uzyskaniem pełnoletniości, którzy przed umieszczeniem w pieczy zamieszkiwali na terenie gminy Zebrzydowice,
- 3) ofiarom przemocy w rodzinie – po opuszczeniu Powiatowego Ośrodka Wsparcia dla Osób dotkniętych przemocą w Rodzinie w związku z wykorzystaniem maksymalnego okresu pobytu.

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. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po spełnieniu poniższych warunków:

- 1) zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagają zgody najemców tych lokali oraz wynajmującego. Wynajmujący nie może odmówić zgody na zamianę lokali w swoich zasobach bez uzasadnionej przyczyny,
- 2) zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a najemcami lokali w innych zasobach wymagają także pisemnej zgody najemców oraz właścicieli tych lokali.

2. Wynajmujący winien odmówić zgody na zamianę lokalu pomiędzy najemcą lokalu z osobą nie płacącą regularnie czynszu za najem lokalu w innych zasobach.

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. O najem lokalu w mieszkaniowym zasobie gminy może ubiegać się wyłącznie osoba mająca miejsce zamieszkiwania na terenie gminy.

2. Ustala się poniższy tryb załatwiania wniosków:

- 1) wnioskodawca składa do Wójta Gminy wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu wraz z deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
- 2) podstawą do zakwalifikowania na listę osób, z którymi gmina może zawrzeć umowę najmu jest spełnienie kryteriów określonych w niniejszych zasadach,

- 3) społeczna kontrola rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu jest realizowana poprzez:
- a) podawanie do publicznej wiadomości rocznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu;
 - b) podawanie do publicznej wiadomości rocznych wykazów zawartych umów najmu lokali na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokali;
- 4) o sposobie rozpatrywania wniosku wnioskodawcy są pisemnie informowani przez Wójta w terminie nie dłuższym niż 60 dni od daty złożenia wniosku.

Rozdział 7.

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

§ 10. 1. W przypadku trwałego opuszczenia lokalu przez osobę, która utraciła tytuł prawny do lokalu, lokal ten może zostać wynajęty na rzecz małżonka niebędącego współnajemcą, wstępnych, zstępnych w linii prostej, pełnoletniego rodzeństwa, osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z osobą zajmującą dotychczas lokal bez tytułu prawnego, jeżeli osoby te spełniają łącznie niżej wymienione kryteria:

- a) stale zamieszkiwały wspólnie z osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu nieprzerwanie przez okres co najmniej 5 lat do chwili opuszczenia lokalu przez osobę, która utraciła tytuł prawny do lokalu,
- b) nie posiadają zadłużenia wobec wynajmującego.

2. W przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostały osoby pełnoletnie, w tym wstępni, zstępni, rodzeństwo, powinowaci (synowa, zięć, teściowa, teść), osoba przysposobiona, były współmałżonek, które nie wступują w najem lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, może być z nimi zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli osoby te spełniają łącznie niżej wymienione kryteria:

- a) stale zamieszkiwały wspólnie z osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu nieprzerwanie przez okres co najmniej 5 lat do chwili opuszczenia lokalu przez osobę, która utraciła tytuł prawny do lokalu,
- b) nie posiadają zadłużenia wobec wynajmującego.

Rozdział 8.

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

§ 11. 1. Warunki, które winien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności poruszanie się po lokalu, korzystanie z łazienki i z kuchni.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 winny spełniać wymogi określone 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 2019 r. poz. 1065).

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 12. 1. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2019r. poz. 1507 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 821) rozpatrywane będzie każdorazowo na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Zebrzydowicach.

2. Na realizację zadań o których mowa w ust. 1 przeznaczane mogą być lokale spełniające warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018r. w sprawie mieszkań chronionych (Dz.U. z 2018r. poz. 822) i Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 13 października 2015 r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych, jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzona placówka wsparcia dziennego (Dz. U. z 2015r. poz. 1630).

Uzasadnienie

do wnoszonego pod obrady Rady Gminy projektu uchwały w sprawie uchwalenia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zebrzydowice

Uchwałą Nr XVII/227/2021 z dnia 25 marca 2021 r. Rada Gminy Zebrzydowice uchwaliła Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zebrzydowice.

Wojewoda Śląski rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 28 kwietnia 2021 r. znak:NPII.4131.1.381.2021 stwierdził nieważność ww. uchwały Rady Gminy Zebrzydowice.

W związku z powyższym konieczne jest uchwalenie przez Radę Gminy Zebrzydowice nowych Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zebrzydowice, uwzględniających wskazane przez Wojewodę Śląskiego naruszenia prawa.