

UCHWAŁA NR
RADY GMINY DMOSIN

z dnia

**w sprawie „Zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Dmosin”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378 oraz z 2021 r. poz. 1038) 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 (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) Rada Gminy Dmosin uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dmosin” stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dmosin

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

Przewodnicząca Rady
Gminy

Barbara Kosma

**ZAŁĄCZNIK
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY DMOŚIN**

z dnia

**ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W
SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY DMOŚIN**

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Podstawowym celem i założeniem przyjęcia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych jest stworzenie warunków pozwalających zaspokajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej przy racjonalnym gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Dmosin.

2. Ilekroć w zasadach jest mowa o:

- 1) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Dmosin;
- 2) **Wójcie** – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Dmosin;
- 3) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm);

§ 2. 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gmina Dmosin wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Gmina Dmosin realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne, lokale przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach, pomieszczenia tymczasowe.

3. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Dmosin, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, mogą być wynajmowane wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

4. Umowę najmu socjalnego zawiera się na czas oznaczony z możliwością jej przedłużenia, jeżeli najemca znajduje się nadal w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

5. Najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Dmosin następuje na wniosek osoby zainteresowanej.

6. Wnioski o najem lokalu rozpatruje Wójt po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 3. 1. O najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, stale zamieszkujące na terenie gminy Dmosin przez okres co najmniej trzech lat przed datą złożenia wniosku o najem lokalu.

2. Wymogu stałego zamieszkiwania, o którym mowa w ust. 1, nie stosuje się wobec:

- 1) osób bezdomnych, dla których gmina Dmosin była ostatnim miejscem stałego zamieszkiwania przed znalezieniem się w sytuacji bezdomności;
 - 2) osób, które po osiągnięciu pełnoletności opuściły placówki opiekuńczo-wychowawcze jeżeli ich miejscem stałego zamieszkiwania przed umieszczeniem w placówce była gmina Dmosin;
 - 3) osób, które opuściły zakład karny, jeżeli ich miejscem stałego zamieszkiwania przed umieszczeniem w zakładzie karnym była gmina Dmosin;
 - 4) osób, które posiadają uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu;
 - 5) osób, które posiadają prawomocne orzeczenie sądowe o eksmisji z dotychczasowego lokalu i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, w którym mogą przebywać.
3. Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu:
- 1) na wniosek osoby, której z przyczyn niepłacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu w przypadku całkowitego uregulowania zadłużenia czynszowego;
 - 2) w przypadku wygaśnięcia umowy najmu lokalu socjalnego, pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego, o którym mowa w § 5.
4. Rozwiązuje się dotychczasową umowę najmu, jeżeli Najemca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części, a także posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie, lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Rozdział 2

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

§ 4. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony stanowi dochód miesięczny przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji, który nie może przekraczać:

- 1) 175 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 125 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu mieszkalnego stanowi dochód miesięczny przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji, który nie może przekraczać:

- 1) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. 1. Ustala się minimalną wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego uprawniającą do zastosowania obniżki czynszu.

	Wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego	Wysokość obniżki czynszu
gospodarstwo jednoosobowe	poniżej 75% najniższej emerytury	50%
	75%-150% najniższej emerytury	30%
gospodarstwo wieloosobowe	poniżej 50% najniższej emerytury	50%
	50%-100% najniższej emerytury	30%

2. O obniżkę mogą ubiegać się najemcy lokali, o których mowa w ust. 1, za wyjątkiem najemców, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

3. Obniżki czynszu udziela Wójt na wniosek osoby zainteresowanej. Obniżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu złożenia wniosku o obniżkę czynszu.

4. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy, a w przypadku, gdy najemca nadal spełnia warunki określone w uchwale – można udzielić obniżki na kolejny okres, na podstawie kolejnego wniosku.

§ 7. 1. Stawkę czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu ustala się na poziomie 50% najniższej stawki (stawki bazowej) obowiązującej w zasobie za 1m² powierzchni użytkowej.

2. Wójt z zastosowaniem przepisów art. 7 ustawy może stosować obniżki czynszu naliczonego (według obowiązującej stawki) w stosunku do najemców o niskich dochodach, którzy:

- 1) posiadają tytuł prawny do lokalu mieszkalnego;
- 2) nie mają zaległości w opłatach za najem lokalu lub posiadają zgodę na spłatę zaległości w ratach i wywiązują się z przyjętych zobowiązań;
- 3) zajmują lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej określonej w ustawie o dodatkach mieszkaniowych;
- 4) nie korzystają z dodatku mieszkaniowego.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi) w gospodarstwie jednoosobowym i nie więcej niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu nie spełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

3) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na położenie w budynku (kondygnację) albo wyposażenie techniczne nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu podeszłego wieku, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności.

Rozdział 4

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

§ 9. 1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają osoby, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe spełniające kryteria określone w rozdziale 2 § 4 i rozdziale 1 § 3 ust. 1 oraz:

- 1) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, powodzi, wichury lub innych zdarzeń losowych wykluczających możliwość dalszego zamieszkania w lokalu;
- 2) zamieszkujące w lokalach wyłączonych z użytkowania, przeznaczonych do rozbiórki lub opróżnienia ze względu na stan techniczny, planowane lub realizowane inwestycje, w tym inwestycje celu publicznego realizowane przez Gminę;
- 3) zamieszkujące w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;
- 4) uprawnione do lokalu zamiennego;
- 5) wymagające udzielenia pomocy mieszkaniowej ze względu na zasady współżycia społecznego.

2. Osób wymienionych w ust. 1 pkt 1 nie dotyczy kryterium dochodowe.

§ 10. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu mieszkalnego przysługuje osobom spełniającym kryteria określone w rozdziale 2 § 5 i rozdziale 1 § 3 ust. 1 z zastrzeżeniem określonym w rozdziale 1 § 3 ust. 2 oraz:

- 1) posiadają uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu;
- 2) są osobami chcącymi wyjść z bezdomności;
- 3) posiadają prawomocne orzeczenie sądowe o eksmisji z dotychczasowego lokalu i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, w którym mogą przebywać.

§ 11. Osoba oczekująca na wskazanie lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu o eksmisji nie ma prawa wyboru lokalu socjalnego.

§ 12. Uprawniony do przydziału najmu socjalnego lokalu traci uprawnienia po odmowie przyjęcia lokalu.

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

§ 13. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą stanowić przedmiot zamiany pomiędzy najemcami posiadającymi umowy najmu lokali zawarte na czas nieoznaczony i oznaczony, na podstawie zgodnie złożonych wniosków o zamianę, wyłącznie za zgodą Wójta.

2. Warunkiem wyrażenia zgody jest brak zaległości w opłatach za używanie lokali będących przedmiotem zamiany lub spłacenie tych zaległości przed zawarciem umów zamiany lokali.

3. Najemca ubiegający się o najem lokalu o większym metrażu lub o wyższych kosztach utrzymania musi udokumentować swój dochód za okres pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku aby wykazać, że będzie w stanie ponosić wyższe koszty. W przypadku dochodów niepozwalających na ponoszenie wyższych kosztów Wójt może nie wyrazić zgody na zamianę, chyba że za zamianą przemawiają względy społeczne.

4. Możliwe jest dokonywanie zamian pomiędzy najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu gminy i osobami zajmującymi lokale w innych zasobach. W takiej sytuacji wymagana jest pisemna zgoda właściciela lub zarządcy lokali przeznaczonych do zamiany.

5. Wójt może odmówić dokonania zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkających z najemcą.

§ 14. Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal w przypadku, gdy najemca nie przestrzega warunków umowy.

§ 15. Wójt może odmówić wyrażenia zgody zamiany lokali gdy:

1) w następstwie dokonania zamiany zostałby wynajęty lokal, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypadałoby mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi;

2) zamiana mieszkań pomiędzy najemcą lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy, a osobą zajmującą lokal w innych zasobach naruszyłaby interes Gminy, w tym w przypadku, gdy:

a) w stosunku do którejś z tych osób sąd orzekł o eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu;

b) któraś z tych osób zalega z zapłatą czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu;

c) któraś z tych osób nie posiada udokumentowanego stałego źródła dochodu za okres pełnych 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zamianę;

3) najemca lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy lub jego współmałżonek posiada tytuł prawny do innego lokalu (domu) niż lokal zgłoszony do zamiany;

4) osoba zajmująca lokal w innych zasobach, która w wyniku zamiany uzyskałaby lokal o większej powierzchni lub o wyższym standardzie nie posiada dochodu określonego w § 4;

5) osoba zajmująca lokal w innych zasobach, która w wyniku zamiany uzyskałaby lokal przeznaczony na najem socjalny osiąga dochód wyższy niż określony w § 5.

Rozdział 6

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Dmosin

§ 16. 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gmina może:

- 1) budować nowe mieszkania;
- 2) wspierać budownictwo mieszkaniowe w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego.

2. Lokale mieszkalne w nowo wybudowanych budynkach nie mogą być przedmiotem najmu socjalnego oraz wykorzystywane jako pomieszczenia tymczasowe.

3. Lokale mieszkalne w nowo wybudowanych budynkach mogą być wykorzystywane na cele mieszkań chronionych oraz jako lokale zamienne.

4. Pierwszeństwo w najmie lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach mają osoby, które posiadają umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Osoby o których mowa w ust. 4, ubiegające się o najem lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach o większym metrażu lub wyższych kosztach utrzymania, muszą udokumentować swój dochód, aby wykazać, że będą w stanie ponosić wyższe koszty. W przypadku dochodów nie pozwalających na ponoszenie wyższych kosztów, Wójt może nie wyrazić zgody na zawarcie umowy najmu.

6. O najem lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Dmosin mogą ubiegać się osoby, które spełniają niżej wymienione warunki:

- 1) nie posiadają zadłużenia z tytułu najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy lub dokonają spłaty tego zadłużenia;
- 2) zadeklarują zdanie obecnie zajmowanego lokalu;
- 3) dokonają jednorazowej wpłaty kaucji w wysokości 3 krotności miesięcznego czynszu obliczonego według stawek obowiązujących w dniu podpisania umowy najmu.

7. Lokal dotychczas zajmowany należy przekazać wolny od osób i rzeczy, wybialkowany, bez uszkodzonych tynków oraz ze sprawnym wyposażeniem technicznym.

Rozdział 7

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

§ 17. 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub wniosek o najem socjalny lokalu, osoba zainteresowana składa do Wójta.

2. Wniosek powinien zawierać następujące dane:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) adres zamieszkania;
- 3) opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej, w tym powierzchnia użytkowa obecnie zamieszkiwanego lokalu;

- 4) przyczyny ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy;
 - 5) zgodę na przetwarzanie danych osobowych oraz przeprowadzenie wywiadu środowiskowego w celu pozyskania informacji i dokumentów niezbędnych dla przeprowadzenia postępowania. Zgoda obejmuje w szczególności informacje z Policji, i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej o sytuacji rodzinnej i socjalnej wnioskodawcy.
3. Niezbędnymi załącznikami do wniosku są dokumenty składane przez wnioskodawcę i wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem:
- 1) deklaracja o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
 - 2) oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
 - 3) oświadczenia o braku lub posiadaniu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.
4. Informacje niezbędne do rozpatrzenia wniosku, o którym mowa w ust. 2, 3 wnioskodawca potwierdza:
- 1) w Urzędzie Stanu Cywilnego w zakresie zameldowania lub braku zameldowania wszystkich osób objętych wnioskiem;
 - 2) u zarządcy budynku lub administratora lokalu w zakresie informacji o zajmowanym lokalu dotyczących:
 - a) powierzchni użytkowej, w tym powierzchni pokoi;
 - b) występowaniu zaległości w opłatach.
5. Oświadczenia, o których mowa w ust. 3 pkt 2, 3 składane są pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.
6. W przypadku złożenia fałszywych zeznań przez osobę ubiegającą się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, Wójt ma obowiązek zawiadomić prokuraturę o popełnieniu przestępstwa.
7. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych przy rozpatrywaniu wniosku i ustalaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku.
8. Uniemożliwienie dokonania wizji w całości lub części lokalu oznacza brak możliwości dokonania oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy i skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.
9. W odpowiedzi na wniosek, Wójt informuje wnioskodawcę o tym, czy dysponuje wolnymi lokalami mieszkalnymi, czy też nie.
10. W przypadku dysponowania wolnym lokalem mieszkalnym, gdy wniosek o którym mowa w ust. 2 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, określonych w ust. 3 lub wystąpienia rażącej dysproporcji między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji, a wykazanym w oświadczeniu stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lub najmu socjalnego lokalu, Wójt może odmówić zawarcia takiej umowy.
11. Wnioskodawca składa kompletny wniosek i informuje Wójta o wszelkich zmianach mających wpływ na ocenę wniosku, w tym o zmianie adresu do korespondencji.
12. Wójt powołuje w drodze zarządzenia Komisję Mieszkaniową w celu oceny warunków mieszkaniowych i bytowych wnioskodawców oraz w celu wydawania opinii w sprawach zakwalifikowania osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu.

13. Kompletne wnioski rozpatrywane są przez Wójta, który decyduje po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej o nawiązaniu lub nienawiązaniu stosunku najmu.

14. Kontrola społeczna trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali, zostanie zapewniona poprzez zagwarantowanie jednego miejsca wśród członków Komisji Mieszkaniowej dla radnego Rady Gminy Dmosin.

Rozdział 8

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. Umowa najmu lokalu może zostać zawarta z pełnoletnimi osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, jeżeli łącznie zostaną spełnione następujące warunki:

- 1) spełniają kryteria, o których mowa w rozdziale 2 i 4 uchwały;
- 2) nie mają możliwości samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
- 3) złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu.

2. Osoby, które nie spełniają warunków określonych w ust. 1 wzywane są do opróżnienia i opuszczenia lokalu w wyznaczonym terminie, pod rygorem wniesienia do sądu powództwa o eksmisję wszystkich osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego.

Rozdział 9

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

§ 19. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, 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. Lokal mieszkalny przeznaczony dla osoby z niepełnosprawnością ruchową lub poruszającej się na wózku inwalidzkim winien spełniać poniższe kryteria:

- 1) znajdować się na pierwszej kondygnacji budynku bez barier architektonicznych;
- 2) być wyposażony w instalację wodną, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania.

3. Osoba z niepełnosprawnością ruchową lub poruszająca się na wózku inwalidzkim może wyrazić zgodę na przyjęcie lokalu niespełniającego kryteriów określonych w ust. 2.

Rozdział 10

Zasady przeznaczania lokali na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 20. 1. Na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Dmosinie, Wójt może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione wspierane.

2. Gmina przeznacza lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu na mieszkania, o których mowa w ust. 1, na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.
3. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1, przekazywane będą do używania na czas oznaczony.
4. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, dysponują przekazanymi lokalami na cele mieszkań chronionych (w tym mieszkań chronionych treningowych i wspieranych).
5. Wyłanianie osób, które będą używać mieszkań, o których mowa w ust. 1, następuje poprzez jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, w oparciu o istniejące przepisy prawa regulujące zasady przydziału tych mieszkań.
6. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, uiszczają czynsz oraz obowiązane są wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne, związane z używaniem lokali o statusie mieszkań chronionych treningowych i mieszkań chronionych wspieranych.

Rozdział 11

Najem lokali zamiennych

- § 21.** 1. Jeżeli lokator używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku, lub rodzaj koniecznej naprawy w lokalu tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu właściciel jest obowiązany udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal.
2. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.
3. W przypadku konieczności wykwaterowania lokatora z zajmowanego dotychczas lokalu, Wójt składa maksymalnie dwie propozycje lokali zamiennych. Odmowa przyjęcia wskazanych lokali skutkuje wypowiedzeniem stosunku najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy oraz wystąpieniem do sądu z pozwem o eksmisję z zajmowanego dotychczas lokalu.

Rozdział 12

Najem pomieszczeń tymczasowych

- § 22.** 1. Pomieszczenia tymczasowe wynajmowane są na okres nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż sześć miesięcy.
2. Pomieszczenie tymczasowe przeznacza się dla osób, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu lokalu socjalnego lub lokalu zamiennego.
3. Wysokość czynszu dla pomieszczenia tymczasowego ustala się w wysokości jak dla lokalu socjalnego.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXIX/190/21
RADY GMINY DMOSIN
z dnia 29 czerwca 2021 r.

w sprawie „Zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dmosin”

Przedmiotem niniejszej uchwały jest określenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dmosin.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Gmina wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 powołanej 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*”, gmina wskazuje również pomieszczenia tymczasowe w przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, a także może przeznaczyć lokale na cele mieszkań chronionych.

W związku ze zobowiązaniem wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 2 powołanej ustawy do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, uzasadnione jest podjęcie przez Radę Gminy Dmosin niniejszej uchwały.