

Projekt

dnia 13 maja 2020 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZELOWIE**

dnia 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy dnia 6 kwietnia 2020r. r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 713) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2019 r. poz. 1182 późn. zm.) Rada Miejska w Żelowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żelów, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXXIV/256/2012 Rady Miejskiej w Żelowie dnia 19 grudnia 2012 roku w sprawie Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żelów

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żelowa.

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

BURMISTRZ

mgr Tomasz Jachymek

KIEROWNIK REFERATU

LJ-P149

RADA PRAWNY
Andrzej Domański

mgr Mariusz Kowalczyk

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust.1 pkt 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.) rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Proponowana uchwała dotyczy wprowadzenia nowej uchwały zmieniającej aktualnie obowiązującą Uchwałę Nr XXXIV/256/2012 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 19 grudnia 2012 roku w przedmiotowej sprawie.

Nowa proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żelów w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie.

Proponowana uchwała określa w szczególności:

- Zasady ogólne wynajmowania lokali mieszkalnych,
- Kryteria wyboru osób, z którymi zawierane będą umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i umowy na czas oznaczony – umowy najmu socjalnego lokalu, w tym:
 - wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu,
 - pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu,
 - warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych
- Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokalu oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej w tym
 - procedura ubiegania się o przydział lokalu na najem lokalu mieszkalnego i najem socjalny lokalu
 - powołanie Komisji Mieszkaniowej, która będzie rozpatrywać złożone wnioski
- Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych w tym ze względu na warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy
- Kryteria zamiany lokalu mieszkalnego ze względu na niepełnosprawność
- Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu
- Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

Obecny projekt uchwały zawiera uregulowania wynikające z art. 21 wyżej cytowanej ustawy, dostosowując jej postanowienia do aktualnych potrzeb gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelów.

Wobec powyższego zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.

BURMISTRZ

mgr Tomasz Jachymek

KIEROWNIK REFERATU

mgr Mariusz Kowalczyk

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Żelów**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Ilekroć w niniejszej 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 (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 611);
- 2) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć 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 (Dz. U. z 2020 poz.53 ze zm.);
- 3) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019r. poz.2133);
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w przeliczeniu na jednego członka rodziny zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 5) trudnych warunkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć przebywanie w lokalach nie nadających się na pobyt ludzi tj. nie spełniających warunków techniczno-funkcjonalnych lub w lokalach, gdzie na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym.
- 6) wynajmującym – należy przez to rozumieć jednostkę zarządzającą budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- 7) liście – lista osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieokreślony i najmu socjalnego lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Żelów

Rozdział 2.

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

§ 2. Najem lokalu mieszkalnego i najem socjalny lokalu uzależniony jest od wysokości dochodu osoby starającej się o najem, w granicach określonych odpowiednio w § 3.

§ 3. 1. Najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony skierowany jest do osób, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Najem socjalny lokalu skierowany jest do osób, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza: 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, 100 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 4. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadająca na jednego członka tego gospodarstwa, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, wynosi nie więcej niż:

- 90 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym – obniżka 10 %,
- 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym – obniżka 20 %.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych są:

- 1) Najemcy lokali zamieszkujący w trudnych warunkach mieszkaniowych;
- 2) Najemcy lokali o stwierdzonej niepełnosprawności na podstawie orzeczenia lekarskiego.

§ 6. Poprawa warunków zamieszkiwania polega w szczególności na zamianie na lokal o większej powierzchni użytkowej, na lokal o wyższym standardzie albo na lokal na niższej kondygnacji.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu przysługuje osobom mającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i spełniających kryterium określone w § 3 i jednocześnie spełniony jest jeden z poniższych warunków:

- 1) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- 2) które po osiągnięciu pełnoletniości opuściły rodzinę zastępczą, placówkę opiekuńczo – wychowawczą, dom pomocy społecznej dla dzieci i młodzieży niepełnosprawnej intelektualnie, dom dla matek z małymi dziećmi i kobiet w ciąży, schronisko dla nieletnich, zakład poprawczy, specjalny ośrodek szkolno-wychowawczy, specjalny ośrodek wychowawczy w przypadku, gdy przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały w Gminie Żelów,
- 3) mieszkają 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,
- 4) nabyły prawo do najmu lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego,
- 5) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu , w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

2. W sytuacjach wyjątkowych, szczególnie w sytuacji pozbawienia lokalu w wyniku zdarzeń losowych lub sytuacji przewidzianej w § 14 niniejszych zasad Burmistrz może przyznać prawo najmu lokalu z pierwszeństwem przed osobami umieszczonymi na liście.

3. Burmistrz w pierwszym kwartale roku składa Radzie Miejskiej w Żelowie informację, za poprzedni rok, o przyznaniu prawa do lokalu z pierwszeństwem przed osobami umieszczonymi na liście.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 8. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żelów mogą, za zgodą Burmistrza Żelowa, dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach (lokalie spółdzielcze, lokale lub domy stanowiące własność osób fizycznych).

3. Zamiana lokali dokonana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żelów z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach mieszkaniowych wymaga dla jej ważności uprzedniej zgody Burmistrza Żelowa oraz właściciela lokalu z innych zasobów.

4. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu oraz innych opłat z tytułu używania lokali będących przedmiotem zamiany wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żelów lub spłacenie tych zaległości przed zawarciem umowy najmu lokali.

5. Zamiana lokali może mieć miejsce w szczególności w sytuacji, gdy nastąpi co najmniej jedna z podanych niżej okoliczności:

- 1) konieczność zamiany lokali wynika z zaświadczenia lekarskiego, potwierdzającego szkodliwy wpływ dotychczasowych warunków lokalowych na zdrowie najemcy

(np. u inwalidy - konieczność pokonywania barier architektonicznych, u osoby w podeszłym wieku lub niedołączy pokonywanie schodów);

2) powierzchnia użytkowa dotychczas zajmowanego lokalu jest większa, niż wynika to z potrzeb najemcy lub z jego możliwości opłacania czynszu najmu, pod warunkiem objęcia lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej.

6. Dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na dokonanie wzajemnej zamiany mieszkań w przypadku gdy:

1) jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelów,

2) spowoduje wystąpienia „trudnych warunków mieszkaniowych” w którymkolwiek z zamienianych mieszkań,

7. Do zamiany na lokal niezamieszkały mają odpowiednio zastosowanie pkt 1, 4, 5 i 6.

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. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu w gminnych zasobach mieszkaniowych składają wniosek w Urzędzie Miasta Żelowa.

2. Wzór wniosku wraz z załącznikami określa Burmistrz Żelowa.

3. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych lub jest niekompletny Burmistrz Żelowa wzywa wnioskodawcę do ich uzupełnienia wyznaczając dodatkowy termin. Brak uzupełnienia wniosku w wyznaczonym terminie spowoduje pozostawienie go bez rozpatrzenia.

§ 10. 1. 1. Złożone wnioski podlegają ocenie i weryfikacji przez Komisję Mieszkaniową pod względem spełnienia kryteriów określonych w niniejszej uchwale;

2. Komisję Mieszkaniową, o której mowa w ust. 1, powołuje oraz ustala tryb jej pracy Burmistrz Żelowa w formie zarządzenia;

3. Wnioski nie spełniające kryteriów nie podlegają dalszemu rozpoznaniu, o czym informowany jest wnioskodawca.

4. Spełnienie przesłanki zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstwa domowego jest oceniane na podstawie dostarczonej dokumentacji oraz wizji lokalnej w miejscu zamieszkania wnioskodawcy.

5. Wnioski złożone w okresie od 1 stycznia do 30 września danego roku podlegają rozpatrzeniu do 31 października danego roku, złożone w okresie od 1 października do 31 grudnia podlegają rozpatrzeniu w następnym roku.

6. Osoby spełniające kryteria przyznania prawa do najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu umieszczane są na projektach list sporządzonych przez Komisję Mieszkaniową według kolejności ustalonej na podstawie kryteriów określonych przez Burmistrza Żelowa w formie zarządzenia.

§ 11. 1. Poddanie spraw mieszkaniowych kontroli społecznej odbywa się w formie opiniowania zatwierdzonych przez Burmistrza projektów list osób oczekujących na najem lokalu przez Komisję Mieszkaniową Rady Miejskiej oraz zgłaszaniu uwag i zastrzeżeń przez mieszkańców Gminy Żelów;

2. Projekty list podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Żelowie do dnia 30 listopada danego roku, na okres 14 dni. W tym terminie mogą być zgłaszane uwagi i zastrzeżenia do projektu list.

3. Komisja Mieszkaniowa Rady Miejskiej otrzymuje projekty list do dnia 30 listopada danego roku. W terminie 14 dni od otrzymania projektów list Komisja Mieszkaniowa Rady Miejskiej opiniuje projekt list.

§ 12. 1. Burmistrza Żelowa sporządza listy do 31 grudnia danego roku po uprzednim zapoznaniu się ze zgłoszonymi opiniami, uwagami i zastrzeżeniami.

2. Listy podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Żelowie do dnia 31 stycznia roku, na który obowiązują.

3. Umowy najmu zawierane są z osobami znajdującymi się na listach osób uprawnionych do zawarcia najmu według kolejności na dalej liście, z zastrzeżeniem pierwszeństwa w przypadku określonym w § 7.

4. Osoby znajdujące się na listach, które odmówiły dwukrotnie przyjęcia propozycji lokalu, zostają przesunięte na koniec listy. Odmowa przyjęcia następuje przez złożenie stosownego, pisemnego oświadczenia przez wnioskodawcę, lub spisanie notatki służbowej przez pracownika Wynajmującego.

5. Osoba umieszczona na liście, z którą w danym roku nie podpisano umowy najmu zostaje uwzględniona w projekcie list sporządzanych na następny rok.

§ 13. 1. Przed zawarciem umowy najmu Komisja Mieszkaniowa weryfikuje informacje o dochodzie oraz o sytuacji mieszkaniowej.

2. Zawarcie umowy najmu nastąpi wówczas, gdy przyszły najemca będzie nadal spełniał kryteria kwalifikujące do zawarcia umowy najmu lokalu, w przeciwnym przypadku, Burmistrz skreśla daną osobę z listy.

3. O skreśleniu z listy wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

§ 14. Gmina co 3 lata, na koniec ostatniego kwartału danego roku, będzie weryfikowała spełnienie przez najemców, za wyłączeniem najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którym najem nie wstąpił po śmierci najemcy.

§ 15. 1. Osobom pozostającym w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę lub w lokalu, w którym najem nie wstąpił po śmierci najemcy wynajmujący niezwłocznie przekazuje informację na temat możliwości i warunków najmu lokalu.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz może przyznać prawo do zawarcia umowy najmu osobie, która nie wstąpiła w najem po śmierci najemcy z mocy prawa, pod warunkiem, że:

- 1) zamieszkiwała z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5 lat;
- 2) nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 3) spełnia kryteria dochodowe.

3. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą Burmistrz w szczególnie uzasadnionych przypadkach może przyznać prawo do zawarcia umowy najmu pod warunkiem, że:

- 1) zamieszkiwała z najemcą do chwili opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego przez okres co najmniej 5 lat;
- 2) nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 3) spełnia kryteria dochodowe.

4. Warunkiem zawarcia umowy najmu z osobami o których mowa w ust.2 i 3 jest brak zadłużeń w opłatach za dotychczasowe jego zajmowanie.

5. W sytuacji wskazanej w ust.1, w przypadku większej liczby osób spełniających kryteria uprawniające do przyznania prawa do najmu lokalu, umowę najmu zawiera się z osobą pełnoletnią wskazaną przez pozostałych.

Rozdział 8.

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

§ 16. 1. W przypadku osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim lub niepełnosprawnej ruchowo wskazany lokal winien być usytuowany na parterze budynku z wejściem do budynku bez zmiany poziomów bądź z podjazdem dla osób niepełnosprawnych a ponadto być wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną i centralnego ogrzewania.

2. W przypadku wskazania lokalu Wnioskodawcy, gdzie wśród osób ubiegających się o lokal ma zamieszkać wspólnie osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju należy zapewnić oddzielny pokój dla tej osoby.

3. Zapisu ust. 2 nie stosuje się, gdy w lokalu zamieszkuje tylko jedna osoba.

4. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają powiatowe zespoły do spraw orzekania o niepełnosprawności.

5. Dla osób z zaburzeniami, w funkcjonowaniu jednego lub wielu receptorów zmysłów, utrudniającym postrzeganie otoczenia, którego doświadczają osoby niewidome, słabo widzące, głuche, niedosłyszące, osoby z niepełnosprawnością intelektualną wskazany zostanie lokal położony na możliwie najniższej kondygnacji budynku, bez konieczności korzystania ze wspólnego korytarza lub łazienki z innymi najemcami. W zależności od rodzaju niepełnosprawności oraz pozwalających na to warunków technicznych w wejściu do budynku nie powinno być zmiany poziomów lub zmian poziomów powinna być odpowiednio oznakowana, w szczególności kontrastową kolorystyką.

6. Osoba niepełnosprawna może wyrazić zgodę na przyjęcie lokalu niespełniającego kryteriów określonych w niniejszym rozdziale.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art.4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 17. Gmina Żelów nie wyznacza lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych z Ustawy z dnia 12.03.2004r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2019 r. poz. 1507 z późn. zm.) oraz Ustawy z dnia 9.06.2011r. o wspieraniu rodziny systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2019r. poz.1111, z późn. zm.).

BURMISTRZ

mgr Tomasz Jachymek

KIEROWNIK REFERATU

mgr Mariusz Kowalczyk