

**UCHWAŁA NR XXXI/168/2021
RADY GMINY SADKOWICE**

z dnia 28 stycznia 2021 r.

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

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, 1378) 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 zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Sadkowice uchwala, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sadkowice.

§ 3. Traci moc uchwała Nr V/8/03 Rady Gminy Sadkowice z dnia 24 marca 2003 r. w sprawie określenia zasad wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sadkowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Idzikowski

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sadkowice

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

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

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

3. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Sadkowice.

4. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Sadkowice, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego lub związanego ze stosunkiem pracy, mogą być wynajmowane wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

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

6. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Sadkowice przeznacza się do wynajmowania na rzecz osób zamieszkujących na terenie gminy Sadkowice.

7. Najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Sadkowice następuje na wniosek osoby zainteresowanej.

8. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie o ochronie praw lokatorów - należy przez to rozumieć ustawę 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);
- 2) Wójcie - oznacza to Wójta Gminy Sadkowice;
- 3) gospodarstwie domowym - należy rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2133);
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego znaczenie zostało określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2133);
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 6) nadmiernym zagęszczeniu – należy przez to rozumieć sytuację, w której powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego lokatora jest mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniejsza niż 10 m².

Rozdział 2.

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

§ 2. 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) 250 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 200 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu 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.

§ 4. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sadkowice, których średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 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 pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi;
- 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

§ 6. 1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony mają osoby:

- 1) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, powodzi, wichury lub innych zdarzeń losowych;
- 2) doświadczone przemocy w rodzinie, o ile istnieje potrzeba niezwłocznego udzielenia schronienia;
- 3) pozostające w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej, o ile nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 4) zamieszkujące w lokalach wyłączonych z użytkowania, przeznaczonych do rozbiórki lub został wydany nakaz opróżnienia lokalu itp.;
- 5) zamieszkujące w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;
- 6) które opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a ich ostatnim miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w danej placówce był teren gminy Sadkowice;

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) posiadają uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 2) są osobami bezdomnymi, tzn. czasowo lub trwale nie są w stanie własnym staraniem zapewnić sobie schronienia spełniającego minimalne warunki pozwalające uznać je za pomieszczenie mieszkalne;
- 3) posiadają wyrok o eksmisji z dotychczasowego lokalu i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, w którym mogą przebywać.

Rozdział 5.

Wynajem lokali mieszkalnych związanych ze stosunkiem pracy

§ 8. 1. Lokale mieszkalne przy szkołach w miejscowościach: Sadkowice, Kłopotczyn i Trębaczew stanowią lokale przeznaczone do wynajmowania na rzecz nauczycieli uczących na terenie gminy Sadkowice, a umowy najmu będą zawierane przez dyrektorów poszczególnych szkół na czas trwania stosunku pracy.

2. W przypadku, gdy lokal, o którym mowa w ust. 1 jest wolny, to wtedy Wójt Gminy Sadkowice może go wynająć na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 6.

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

§ 9. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy mogą dokonać zamiany zajmowanych przez nich lokali z najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu oraz osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Sadkowice można dokonać w przypadku:

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu;
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
- 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek najemców posiadających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie i po uzyskaniu zgody właścicieli lokali i osób wynajmujących.

4. Zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sadkowice nie udziela się, jeżeli najemca zalega z opłatami za zajmowany lokal.

§ 10. Zamiana lokalu wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sadkowice zajmowanego przez danego najemcę na inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sadkowice może nastąpić za zgodą Wójta na pisemny wniosek najemcy, jeżeli najemca nie zalega z opłatami za zajmowany lokal.

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

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

2. Wniosek powinien zawierać następujące dane:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) adres zamieszkania;
- 3) opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej;
- 4) przyczyny ubiegania się o przydział lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego.

3. Wraz z wnioskiem należy złożyć w formie prawem przewidzianej:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

4. Wnioskodawca składa kompletny wniosek i informuje Wójta o wszelkich zmianach mających wpływ na ocenę wniosku, w tym o zmianie adresu do korespondencji.

5. Wójt powołuje w drodze zarządzenia Społeczną Komisję Mieszkaniową w celu oceny warunków mieszkaniowych i bytowych wnioskodawców oraz w celu wydawania opinii w sprawach przydziału lokali oraz ustala regulamin działania Komisji;

6. Kompletnie wnioski rozpatrywane są przez Wójta, który podejmuje decyzje o przydziale poszczególnych lokali, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

7. Wójt wydziela z zasobu mieszkaniowego Gminy Sadkowice lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego.

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

§ 12. 1. W razie śmierci najemcy ma zastosowanie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U.2020 poz. 1740).

2. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego po śmierci najemcy, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) osoby te zamieszkiwały z najemcą w lokalu i prowadziły wraz z nim wspólne gospodarstwo domowe;
- 2) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu;
- 3) osoby nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu;
- 4) nie nastąpiło samowolne zajęcie lokalu;
- 5) osoby nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 9.

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

§ 13. 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

§ 14. 1. Kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sadkowicach może zwrócić się do Wójta Gminy Sadowice o przeznaczenie lokalu na realizację zadań jednostki samorządu terytorialnego przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 821).

2. Wójt podejmuje decyzję o przeznaczeniu lokalu na cele, o których mowa w ust. 1, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 11.

Tymczasowe pomieszczenia

§ 15. 1. Wójt wyodrębnia w razie potrzeb w mieszkaniowym zasobie gminy zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na wynajem.

2. Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane są osobom, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego, bez prawa do lokalu zamiennego lub najmu socjalnego lokalu.

3. Na pomieszczenia tymczasowe przeznacza się pomieszczenia spełniające warunki określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, przy czym dopuszcza się możliwość wyodrębnienia kilku pomieszczeń tymczasowych w obrębie jednego lokalu, jeśli pozwalają na to warunki techniczne i prawne.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość czasowej zmiany przeznaczenia lokali z zasobu mieszkaniowego gminy na pomieszczenia tymczasowe.

5. Określenie lokali przeznaczonych na wynajem jako lokale tymczasowe następuje w drodze zarządzenia Wójta.

Rozdział 12. **Przepisy końcowe**

§ 16. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.