

Projekt

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZAWADZKIEM**

z dnia 2023 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zawadzkie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 i ust. 3b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Zawadzkim uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zawadzkie.

2. Gmina Zawadzkie, gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale na czas nieoznaczony oraz lokale w ramach najmu socjalnego, osobom nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, zamieszkującym na terenie gminy Zawadzkie oraz spełniającym kryteria określone w niniejszej uchwale.

3. 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) uchwale - należy przez to rozumieć uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zawadzkie;
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć gminę Zawadzkie;
- 4) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Zawadzkiego;
- 5) urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Zawadzkim;
- 6) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę;
- 7) lokalu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 8) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Zawadzkie;
- 9) tytule prawnym - należy przez to rozumieć: akt własności lokalu lub budynku przeznaczonego na cele mieszkalne, umowę najmu, dzierżawy, użyczenia lokalu lub budynku mieszkalnego, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz inny stosunek prawny uprawniający do używania lokalu lub budynku mieszkalnego;
- 10) osobie zamieszkującej na terenie Gminy - należy przez to rozumieć osobę zamieszkującą na terenie gminy Zawadzkie z zamiarem stałego pobytu (koncentrującą na tym terenie swoje interesy życiowe i prowadzącą na tym terenie gospodarstwo domowe);
- 11) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę zamieszkującą na terenie Gminy, występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu, przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu lub zamianę lokalu;
- 12) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;

- 13) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski", na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 14) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 15) Komisji - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową, pełniącą funkcję kontrolną;
- 16) liście oczekujących - należy przez to rozumieć listę osób oczekujących na najem lokalu i najem socjalny lokalu, zatwierdzoną przez Burmistrza;
- 17) osobie opuszczającej placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodzinę zastępczą - należy przez to rozumieć osobę, która w okresie 36 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu, opuściła placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodzinę zastępczą znajdującą się na terenie Gminy oraz osobę, która w okresie 36 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, opuściła placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodzinę zastępczą, jeżeli ich ostatnim miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w tych placówkach była Gmina, pod warunkiem potwierdzenia przez odpowiedniego kierownika powiatowego centrum pomocy rodzinie faktu, że osoby te opuszczają daną placówkę;
- 18) osobie znajdującej się w odosobnieniu - należy przez to rozumieć osobę odbywającą karę pozbawienia wolności;
- 19) wywiadzie środowiskowym - należy przez to rozumieć rozmowę przeprowadzaną zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 7 ust. 8 ustawy, w celu uzyskania jak najpełniejszej informacji dotyczącej danej osoby, zwłaszcza informacji o warunkach jej życia;
- 20) pracownikach merytorycznych - należy przez to rozumieć osoby zatrudnione w Urzędzie właściwe w sprawach gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest dochód z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie domowym, nieprzekraczający:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwach domowych jednoosobowych;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach domowych wieloosobowych.

2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu jest dochód z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie domowym, nieprzekraczający:

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

3. Dochodem uprawniającym do stosowania obniżek czynszu jest dochód z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie domowym, nieprzekraczający:

- 1) 125% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

4. Czynsz może zostać obniżony w następujących wysokościach:

- 1) 20% dla najemców, których dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wieloosobowego nie przekracza 60% kwoty najniższej emerytury;

- 2) 10% dla najemców, których dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wieloosobowego wynosi od 61% do 100% kwoty najniższej emerytury;
- 3) 20% dla najemców, których dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jednoosobowego nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury;
- 4) 10% dla najemców, których dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jednoosobowego wynosi od 101% do 125% kwoty najniższej emerytury.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie przez wnioskodawcę w lokalu, w którym na osobę tworzącą gospodarstwo domowe w tym lokalu, przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - na jedną osobę przypada mniej niż 10 m² ogólnej powierzchni pokoi;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymogów określonych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, potwierdzonych prawomocną decyzją właściwego organu nadzoru budowlanego lub oceną stanu technicznego budynku, wydaną przez rzeczoznawcę budowlanego;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją, nie może służyć do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
- 4) posiadanie statusu osoby opuszczającej placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodzinę zastępczą;
- 5) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość, nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących, z powodu schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych;
- 6) zamieszkiwanie w lokalu, który został zniszczony w wyniku klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego.

Rozdział 4.

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

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria określone w § 2 ust. 1, a ponadto:

- 1) zostały pozbawione lokalu w wyniku klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego;
- 2) opuszczają placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą;
- 3) są osobami starszymi w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria określone w § 2 ust. 2, a ponadto:

- 1) zostały pozbawione lokalu w wyniku klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego;
- 2) opuszczają placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą;
- 3) zamieszkują w lokalach lub budynkach mieszkalnych przeznaczonych do rozbiórki w związku z zagrożeniem dla zdrowia i życia ludzi stwierdzonym przez organ nadzoru budowlanego, w drodze prawomocnej decyzji.

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

§ 5. 1. Zamiany lokali dokonuje się przy uwzględnieniu ustaleń wynikających z uchwalonego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności w przypadku gdy:

- 1) najemca zajmuje lokal nieprzystosowany pod względem powierzchni, struktury, położenia i wyposażenia dla zamieszkującej w nim osoby niepełnosprawnej o umiarkowanym lub znacznym stopniu niepełnosprawności (najemcy lub członka gospodarstwa domowego) w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
- 2) najemca zajmuje lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej o co najmniej 20% kryteria określone w art. 5 ust. 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych,
- 3) powierzchnia pokoi zajmowanego lokalu jest mniejsza niż 5 m² na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, a zmniejszenie powierzchni mieszkaniowej przypadającej na jedną osobę w gospodarstwie domowym nastąpiło w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia dziecka lub przysposobienia dziecka.

2. Burmistrz wyraża pisemną zgodę na zamianę lokali. Warunkiem uzyskania zgody na zamianę lokali jest złożenie stosownych dokumentów, uzasadniających konieczność zamiany, oraz oświadczenia woli stron w sprawie zamiany, a także oddanie do zamiany lokalu w stanie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie.

3. Zamiana lokali może być dokonywana:

- 1) na wniosek najemców - w sytuacji, gdy jest realizowana między najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 2) z inicjatywy Burmistrza, za zgodą najemcy - w sytuacji, gdy jest realizowana pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a Gminą, która do zamiany proponuje wolny lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.

4. W przypadku dokonywania zamiany lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego gminy z lokalem spoza tego zasobu, zamiana wymaga pisemnej zgody wynajmującego lokal spoza zasobu mieszkaniowego gminy.

5. Zamiana lokali z inicjatywy Burmistrza, o której mowa w ust. 3 pkt 2, może być dokonywana z uwagi na potrzeby inwestycyjne, potrzeby realizacji zadań własnych Gminy i celów publicznych oraz potrzeby rozwojowe Gminy.

6. Burmistrz może odmówić dokonania zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa osób zamieszkujących wspólnie z najemcą.

7. Przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję Gmina może zaproponować najemcy, zalegającemu z opłatami czynszu, najem socjalny innego lokalu.

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

§ 6. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składa stosowny wniosek.

2. Do wypełnionego wniosku należy dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego z okresu 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, składaną zgodnie z art. 21b ust. 2 ustawy;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku, składane zgodnie z art. 21b ust. 3 ustawy.

3. Wnioski o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali wstępnie kwalifikują, zgodnie z kryteriami ustalonymi w niniejszej uchwale, pracownicy merytoryczni.

4. W przypadku stwierdzenia braków formalnych we wniosku, wnioskodawcę wzywa się do ich uzupełnienia - w wyznaczonym terminie. W przypadku nieuzupełnienia braków, wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia, o czym pisemnie informuje się wnioskodawcę.

5. Po złożeniu wymaganych dokumentów w sprawie najmu lokalu, pracownicy merytoryczni mogą przeprowadzić wywiad środowiskowy w miejscu zamieszkania wnioskodawcy, w celu potwierdzenia danych zawartych we wniosku. Z wywiadu sporządza się protokół.

6. Kompletne wnioski rozpatrywane są przez Burmistrza.

7. Po rozpatrzeniu wniosku przez Burmistrza, wnioskodawca otrzymuje pisemną informację o kwalifikacji wniosku na podstawie przepisów określonych w niniejszej uchwale.

8. Pozytywnie rozpatrzone wnioski umieszcza się na liście oczekujących.

9. W przypadku negatywnej kwalifikacji wniosku, wnioskodawca może, w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o odmowie, zwrócić się do Burmistrza z żądaniem ponownego rozpatrzenia tego wniosku.

10. Burmistrz rozpatruje żądanie, o którym mowa w ust. 9, w terminie 30 dni od daty jego złożenia, i zajmuje ostateczne stanowisko wobec ponownie rozpatrywanego wniosku.

§ 7. 1. Po umieszczeniu wniosku na liście, o której mowa w § 6 ust. 8, w miarę posiadania wolnych lokali w zasobie, Burmistrz składa pisemnie wnioskodawcom umieszczonym na liście, propozycję zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub na najem socjalny lokalu.

2. Wnioskodawca, który otrzymał propozycję, zobowiązany jest poinformować Burmistrza o przyjęciu lub odmowie przyjęcia propozycji, w ciągu 14 dni od dnia jej otrzymania, składając oświadczenie.

3. Z listy, o której mowa w § 6 ust. 8, skreśla się osoby:

- 1) które przyjęły propozycję zawarcia umowy najmu, o której mowa w ust.1;
- 2) które w wyniku weryfikacji wniosku nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 1 lub ust. 2.

§ 8. Wnioskodawca, który przyjął propozycję, o której mowa w § 7 ust. 1, zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia wynajmującego o zmianach mających wpływ na realizację wniosku.

§ 9. Osobom, którym wypowiedziano umowę najmu z powodu zaległości czynszowych, może zostać przywrócony tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu, pod warunkiem uregulowania zadłużenia.

§ 10. Osobę znajdującą się w odosobnieniu pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu do czasu ustania odosobnienia.

§ 11. 1. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali podlega kontroli przez Komisję.

2. W skład Komisji mogą wchodzić przedstawiciele: Rady Miejskiej w Zawadzkiem, Ośrodka Pomocy Społecznej w Zawadzkiem, Urzędu oraz administratora mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Do zadań Komisji należy:

- 1) weryfikacja rzetelności i prawidłowości kwalifikowania wniosków na listę oczekujących (weryfikacja wszystkich przewidzianych uchwałą procedur) oraz prawidłowości ich zastosowania;
- 2) weryfikacja liczby wniosków rozpatrzonych pozytywnie i negatywnie;
- 3) weryfikacja bezstronności w procesie rozpatrywania i załatwiania wniosków;
- 4) formułowanie wniosków pokontrolnych.

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

§ 12. 1. Pełnoletnie osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, mogą w terminie 3 miesięcy od chwili opuszczenia lokalu przez najemcę, złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu tego lokalu, jeżeli spełniają warunki określone w niniejszej uchwale.

2. Rozpatrywanie wniosków, o których mowa w ust. 1, przebiega zgodnie z procedurą określoną w niniejszej uchwale.

3. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa pokoi przekracza 10 m² na osobę, Burmistrz może wskazać lokal, w którym na osobę będzie przypadała mniejsza powierzchnia łączna pokoi, jednak nie mniejsza niż 5 m².

4. Osoby, z którymi nie zostaną zawarte umowy najmu lokalu pozostałego po opuszczeniu lokalu przez najemcę, zostaną wezwane do opróżnienia i wydania lokalu. W przypadku niezastosowania się do wezwania, sprawa o wydanie lokalu zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego.

§ 13. 1. Osoby, które pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu tego lokalu.

2. Rozpatrywanie wniosków, o których mowa w ust. 1, przebiega zgodnie z procedurą określoną w niniejszej uchwale.

3. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa pokoi przekracza 10 m² na osobę, Burmistrz może wskazać lokal, w którym na osobę będzie przypadała mniejsza powierzchnia łączna pokoi, jednak nie mniejsza niż 5 m².

4. Osoby, z którymi nie zostaną zawarte umowy najmu lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zostaną wezwane do opróżnienia i wydania lokalu. W przypadku niezastosowania się do wezwania, sprawa o wydanie lokalu zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego.

§ 14. Najem, o którym mowa w § 13, może zostać zawarty pod warunkiem, że nie ma osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

Rozdział 8.

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

§ 15. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wskazywane dla osób niepełnosprawnych, powinny być dostosowane do ich indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności, w szczególności:

- 1) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, lokal powinien być usytuowany w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych, wyposażonym w wodę (z możliwością jej podgrzania), źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, a powierzchnie podłóg będą pozbawione progów i zróżnicowania poziomu, z zachowaniem właściwości antypoślizgowych;
- 2) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal powinien być usytuowany na parterze budynku, wyposażony w wodę (z możliwością jej podgrzania), źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, a powierzchnie podłóg będą pozbawione progów i zróżnicowania poziomu, z zachowaniem właściwości antypoślizgowych;
- 3) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu wzroku, wskazany lokal powinien być wyposażony w instalację wejściowej sygnalizacji dzwonekowej, a także w wodę (z możliwością jej podgrzania), źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne, nieutrudniające funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, a kolorystyka ścian i podłóg oraz ich faktura powinna być zróżnicowana na etapie wykonywania prac budowlanych, w celu poprawienia orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących;
- 4) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal powinien być wyposażony w sygnalizację alarmowo-przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także w ciepłą wodę, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne, nieutrudniające funkcjonowania osobie niepełnosprawnej;
- 5) w przypadku osób wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzoną orzeczeniem odpowiedniego organu, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, wskazany lokal powinien uwzględniać powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z tymi osobami osób sprawujących nad nimi opiekę;

6) w przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal powinien uwzględniać indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

Rozdział 9.

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

§ 16. 1. Gmina może przeznaczyć lokale mieszkalne na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej - na pisemny i uzasadniony wniosek podmiotu, o którym mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o pomocy społecznej.

2. Do wynajmowania lokali, określonych w ust. 1, nie stosuje się przepisów uchwały w zakresie określającym kryteria i tryb wynajmowania lokali.

3. Kwalifikacja osób do użytkowania mieszkań przeznaczonych na cele określone w ust. 1, następuje na wniosek podmiotu wnioskującego, o którym mowa w ust. 1 - w oparciu o istniejące przepisy prawa, regulujące zasady przydziału tych mieszkań.

4. Na cele, o których mowa w ust. 1, przeznacza się lokale o nieobniżonym standardzie, będące w dobrym stanie technicznym.

5. Wynajęcie lokali, na cele o których mowa w ust. 1, następuje na czas oznaczony, za odpłatnością na poziomie ustalonym dla lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 10.

Najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 17. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom prowadzącym gospodarstwo domowe wieloosobowe, co najmniej pięcioosobowe, spełniającym warunki określone w § 2 ust. 1 lub ust. 2.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 18. Do spraw wszczętych, a niezakończonych zawarciem umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zawadzkiego.

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

Uzasadnienie

Zadania własne gminy obejmują m.in. sprawy związane z gospodarowaniem mieniem komunalnym, a myśl art. 40 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) organy gminy mogą wydawać akty prawa miejscowego w zakresie zasad i trybu korzystania z tego mienia.

Zgodnie z treścią art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.), tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej również należy do zadań własnych gminy. Zadania te gmina wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób. Na zasadach określonych w ustawie, gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokajają potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Stosownie do treści art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zgodnie z art. 21 ust. 3 ww. ustawy, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie 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 lokal 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 realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ww. ustawy.

Rada gminy może ponadto w uchwale, o której mowa wyżej, określić kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², odmienne od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Art. 21 ust. 3 ustawy *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* określa, że uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali winna kompleksowo i szczegółowo regulować wszystkie kwestie, wskazane w powyższym upoważnieniu ustawowym, w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności lokalnej. Ponieważ przywołane wyliczenie jest katalogiem otwartym, organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, może także zawrzeć w przedmiotowej uchwale dodatkowe regulacje. Podkreślić jednak należy, iż organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego nie ma nieograniczonej swobody w tworzeniu przepisów prawa miejscowego, a wszelkie normy prawa miejscowego muszą być zgodne z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej oraz przepisami powszechnie obowiązującymi rangi ustawowej.

W związku z wejściem w życie nowelizacji ustawy *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, powstał obowiązek dostosowania obowiązujących przepisów prawa miejscowego do znowelizowanych przepisów. Podjęcie niniejszej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zawadzkie jest spowodowane koniecznością dostosowania treści dotychczas obowiązującej uchwały Nr XIV/166/15 Rady Miejskiej w Zawadzkim z dnia 28 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zawadzkie, regulującej kwestie, o których mowa wyżej, do obowiązujących przepisów prawa, w tym aktualnych przepisów ustawy *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*.

W proponowanym projekcie uchwały określono m.in. warunki, jakie powinien spełniać lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej, a także ustalono zasady przeznaczania lokali gminnych na mieszkania wspomagane i chronione. Wprowadzono ponadto możliwość stosowania obniżek czynszu najmu, na wniosek najemcy, z czym wiąże się konieczność określenia w uchwale wysokości dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniającej stosowanie obniżek.

Sporządziła: Eliza Bujmiła-Winkler – Inspektor ds. mieszkaniowych w Urzędzie Miejskim w Zawadzkim

Zatwierdziła: Karina Bartoszek - Kierownik Referatu NP w Urzędzie Miejskim w Zawadzkim