

**UCHWAŁA NR XI/62/19
RADY GMINY CZARNOŻYŁY**

z dnia 18 lipca 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506) w związku z 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarnożyły, tryb zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Czarnożyły oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawarte w pierwszej kolejności.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Czarnożyły przeznaczone są na zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a także na lokale zamienne i najem socjalny lokalu w wypadkach określonych w ustawie.

3. Gmina w swoim zasobie mieszkaniowym nie posiada lokali o powierzchni powyżej 80 m².

§ 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1182);
- 2) Gminie lub wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Czarnożyły;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Czarnożyły;
- 4) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową Gminy Czarnożyły;
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury w dniu złożenia wniosku o mieszkanie, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób o niskich dochodach, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

2. Oddanie w najem lub podnajem socjalny lokal na czas określony może nastąpić na rzecz, osób które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy.

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżek czynszu, jeżeli miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający średnio na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o obniżenie czynszu nie przekracza:

- 1) w jednoosobowym gospodarstwie domowym 75 % najniższej emerytury, – co skutkuje obniżką czynszu o 5%;
 - 2) w innym niż określone w pkt 1 gospodarstwie domowym 50 % najniższej emerytury, – co skutkuje obniżką czynszu o 5%.
4. Do obliczania dochodu mają zastosowanie zasady określone w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2017r., poz. 180 z późn. zm.).
5. Do dochodu, o którym mowa w § 3 ust. 1 i 2, zalicza się łączny dochód uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. 1. Za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osoby bezdomne osiągające dochody określone w § 3 uchwały oraz osoby zamieszkujące w lokalach:

- 1) w których na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 8 m² powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m²;
- 2) nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) niedostosowanych do potrzeb wynikających z niepełnosprawności potwierdzonych orzeczeniem lekarskim.

Rozdział 4.

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mają osoby, które:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria zawarte w § 3 ust. 1;
- 2) pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) mieszkają w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy lub rozbiórki budynku;
- 4) zajmują lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 5) opuścili Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i są pełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu od rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkały na terenie Gminy.

2. Pierwszeństwo do najmu socjalnego lokalu mają osoby które:

- 1) utraciły lokal wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) są bezdomne i spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 2 uchwały;
- 3) zajmują lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 4) opuścili Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i są pełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu od rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkały na terenie Gminy.

Rozdział 5.

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

§ 6. 1. Zamiany lokali można dokonać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy jak również pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a najemcami w innych zasobach.

2. W wyniku zamian, o których mowa w ust. 1, w żadnym z lokali będących przedmiotem zamiany nie może przypadać na jednego członka gospodarstwa domowego mniej niż 8 m² powierzchni pokoi a w przypadku osób zamieszkujących samotnie 10 m².

Rozdział 6.

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

§ 7. 1. Zainteresowany wynajęciem lokalu mieszkalnego lub najmem socjalnym lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czarnożyły składa wniosek o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu.

2. Wnioski osób ubiegających się o wynajęcie lokalu są rejestrowane w kolejności wpływu do Wójta Gminy.

3. Wniosek opiniuje Komisja powołana przez Wójta do zadań której należy:

- a) analiza wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu w oparciu o kryteria określone w niniejszej uchwale,
- b) oględziny lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
- c) wydanie opinii dotyczącej złożonych wniosków.

4. Wójt Gminy rozpatruje złożone wnioski o wynajęcie lokalu mieszkaniowego lub najem socjalnego lokalu zgodnie z kryteriami określonymi w niniejszej uchwale, po zapoznaniu się z opinią Komisji oraz podejmuje ostateczną decyzję o przyznaniu lokalu.

5. Wniosek, który nie spełnia kryteriów zawartych w uchwale oraz złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej bądź materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, pozostawia się bez rozpoznania.

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

§ 8. W przypadku opuszczenia lokalu przez głównego najemcę lub śmierci najemcy i braku osób, o których mowa w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, Komisja może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z osobami, które w dniu śmierci najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę nie były uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu i spełniają łącznie poniższe kryteria:

- 1) stale zamieszkiwały z dotychczasowym najemcą przez okres minimum 5 lat;
- 2) spełnia kryteria wymienione w § 4 niniejszej uchwały;
- 3) regularnie opłacają należności z tytułu użytkowania lokalu;
- 4) w przypadku zadłużenia pozostawionego przez dotychczasowego najemcę przed zawarciem umowy dokonają całkowitej spłaty zobowiązań wobec właściciela z tytułu dotychczasowego najmu lokalu mieszkalnego wraz z odsetkami i ewentualnymi kosztami uwzględniając zapisy art. 688 Kodeksu cywilnego;
- 5) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym.

§ 9. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy lub, z którymi nie została zawarta umowa najmu w trybie § 8, zobowiązani są bez wezwania i na własny koszt opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 3 miesięcy od dnia śmierci najemcy.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 2 wynajmujący wytoczy powództwo o poróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu.

Rozdział 8.

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych

§ 10. 1. Lokal mieszkalny przeznaczony do zamieszkania dla osoby ze znacznym stopniem niepełnosprawności ruchowej 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.

2. Osoba ze znacznym stopniem niepełnosprawności ruchowej lub poruszającej się na wózku inwalidzkim może wyrazić zgodę na przyjęcie lokalu niespełniającego kryteriów określonych w ust. 1.

Rozdział 9.

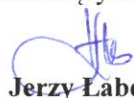
Postanowienia końcowe

§ 11. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. Z 2019r., poz. 1182) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019r., poz. 1145).

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnożyły.

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

Przewodniczący Rady Gminy


Jerzy Łabęcki