

Projekt

z dnia

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY PAWŁOWICE**

z dnia 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pawłowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust.3 oraz art. 25 a-c i art. 25 e, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późniejszymi zmianami), po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. 2020 r. poz. 1057), po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki i Mienia Komunalnego oraz Komisję Działalności Społecznej,

**Rada Gminy Pawłowice
uchwała**

§ 1. Przyjąć zasady oddawania w najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pawłowice, o treści określonej w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pawłowice.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pawłowice

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Artykuły powołane w uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z późniejszymi zmianami).

§ 2. 1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy służą do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pawłowickiej wspólnoty samorządowej. Lokale te są wynajmowane osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria określone w rozdziale 2 § 3 niniejszej uchwały. Pawłowicką wspólnotę samorządową tworzą mieszkańcy gminy Pawłowice.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pawłowice mogą być z niego wyłączone celem utworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń.

3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pawłowice mogą być przeznaczane na cele mieszkań chronionych.

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 stosowanie obniżek czynszu

§ 3. 1. Lokale mieszkalne wynajmuje się osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

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

Jednocześnie dochód nie może być niższy niż uprawniający do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się z osobami nie mającymi zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 60% najniższej emerytury- w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. 1. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający zastosowanie obniżki czynszu, określa się jako wysokość nie przekraczającą 80% najniższej emerytury.

2. Warunki obniżania czynszu określa uchwała Rady Gminy Pawłowice, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy.

§ 5. 1. Za dochód uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, oraz uprawniający do zastosowania obniżki czynszu uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

2. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1 zalicza się dochód uzyskany przez wnioskodawcę i wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania.

3. Określenie najniższa emerytura należy rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski.

**Rozdział 3.
Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§ 6. Osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy poprzez uzyskanie uprawnienia do najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy to osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, które nie posiadają prawa własności do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego i spełniają co najmniej jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) są osobami zamieszkującymi w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub osobami, które utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożar, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana),
- 2) są osobami pełnoletnimi opuszczającymi domy dziecka, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze, w terminie do dwóch lat od dnia faktycznego ich opuszczenia,
- 3) są osobami, które zostały dotknięte przemocą w rodzinie,
- 4) są osobami bezdomnymi w myśl ustawy o pomocy społecznej,
- 5) są osobami pełnoletnimi nie posiadającymi lokalu mieszkalnego służącego do zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych, mieszkających w lokalach, w których:
 - a) na członka jednoosobowego gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej liczonej jako łączna powierzchnia pokoi,
 - b) na członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 6 m² powierzchni mieszkalnej liczonej jako łączna powierzchnia pokoi.
- 6) są osobami zamieszkującymi w lokalu, który ze względu na położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość, nie jest odpowiedni dla wspólnie z nimi zamieszkujących osób niepełnosprawnych lub wymagających stałej opieki.

Rozdział 4.

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

§ 7. Umowę najmu lokali mieszkalnych zawiera się w pierwszej kolejności z osobami:

- 1) które zostały pozbawione mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych,
- 2) które mieszkają w budynkach, lokalach zagrożonych katastrofą budowlaną,
- 3) które zmuszone są opróżnić lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pawłowice w związku z koniecznością przeprowadzenia rozbiórki lub remontu budynku,
- 4) którym została wypowiedziana umowa najmu w oparciu o art. 21 ust. 4 ustawy,
- 5) będącymi stroną umowy najmu, która uległa rozwiązaniu w związku z działaniami gminy mającymi na celu sprzedaż lub zamianę sposobu użytkowania lokalu lub budynku, w którym położony jest lokal,
- 6) zamieszkują w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkują w lokalu uznanym za niemieszkalny,
- 7) które mają utrudnione warunki mieszkaniowe ze względu na przemoc domową,
- 8) które zamieszkują w lokalu socjalnym, a którym nie można przedłużyć umowy najmu socjalnego lokalu na następny okres, jeżeli osoby te spełniają kryterium dochodowe, o których mowa w rozdziale 2 § 3 ust. 1, pod warunkiem, potwierdzenia przez wynajmującego, że nie posiadają zobowiązań finansowych wobec gminy z tytułu najmu lub bezumownego zajmowania lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz opłat niezależnych od wynajmującego.

Rozdział 5.

Zasady najmu socjalnego lokali

§ 8. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony.

2. Umowa najmu socjalnego lokalu, po upływie oznaczonego w niej czasu, można przedłużyć na następny okres na pisemny wniosek najemcy o ile nadal znajduje się on w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Kryterium dochodowe uważa się za spełnione w przypadku przekroczenia do 25% dochodu określonego w rozdziale 2 § 3 ust. 2.

3. Umowy o najem socjalnego lokalu zawiera się z osobami:

- 1) którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
- 2) które spełniają kryteria określone w rozdziale 2 § 3 ust. 2. i rozdziale 3.

4. Wskazanie lokalu w celu realizacji wyroków eksmisyjnych z lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy Pawłowice następuje przy zastosowaniu racjonalnego gospodarowania zasobem.

5. Wskazanie lokalu w celu realizacji wyroków eksmisyjnych z lokali będących w innym zasobie niż Gmina Pawłowice następuje według kolejności złożenia wniosku.

6. Wójt Gminy Pawłowice w zarządzeniu określi czas na jaki winna być zawarta umowa najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 6.

Zasady najmu tymczasowych pomieszczeń

§ 9. 1. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lub lokalu zamiennego.

2. Zawarcie umowy najmu tymczasowego pomieszczenia następuje na podstawie wskazania Wójta Gminy Pawłowice.

3. Szczegółowe zasady wynajmu tymczasowych pomieszczeń oraz okres na jaki są wynajmowane określone zostaną w Zarządzeniu Wójta Gminy Pawłowice.

Rozdział 7.

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

§ 10. 1. Zamiana lokalu mieszkalnego w zasobie Gminy Pawłowice może polegać na dostarczeniu wolnego lokalu w zamian za lokal dotychczasowy zajmowany przez najemcę bądź na zamianie pomiędzy stronami, przez które rozumie się najemców lokali.

2. O zamianę lokalu na większy mogą ubiegać się osoby osiągające średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego nie niższy niż określony w rozdziale 2 § 3.

3. W pierwszej kolejności o zamianę zajmowanego na inny mogą się ubiegać osoby:

- 1) zamieszkujące w lokalu, który po opróżnieniu podlegać będzie najmowi socjalnemu lokalu,
- 2) które ze względu na stan zdrowia wnioskują o zamianę lokalu,
- 3) wnioskują o zamianę lokalu na mniejszy lub tańszy w utrzymaniu.

4. Najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pawłowice może dokonać zamiany na inny lokal spoza zasobu gminy, za zgodą Wójta Gminy Pawłowice i przy spełnieniu kryterium wskazanego w rozdziale 2 § 3 przez osobę zajmującą lokal mieszkalny w innym zasobie.

Rozdział 8.

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

§ 11. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z małżonkiem, zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem, osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po śmierci lub wyprowadzeniu się najemcy, pod następującymi warunkami:

- 1) osoby zamieszkujące w lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 2) osoby zamieszkujące lokal utrzymują go w należytym stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego,
- 3) osoby zajmujące lokal nie zalegają z opłatami,
- 4) osoby wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą przez okres co najmniej pięciu lat,
- 5) spełniają kryterium dochodowe określone w rozdziale 2 § 3.

Rozdział 9.

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

§ 12. 1. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu oraz w sprawie zamiany lokalu składane są w Urzędzie Gminy Pawłowice.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1 w miarę ich wpływu podlegają wstępnej weryfikacji w celu ustalenia czy warunki mieszkaniowe i dochodowe wnioskodawcy uprawniają go do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego, najem socjalny lokalu lub o zamianę lokalu.

3. Urząd powiadamia pisemnie wnioskodawcę o wstępnej weryfikacji wniosku.

§ 13. 1. Wnioski mieszkaniowe podlegają opiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową na posiedzeniu zwołanym co najmniej raz na kwartał.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Radę Gminy Pawłowice opiniuje wnioski skierowane do wynajmu lokalu, do którego zastosowanie mają postanowienia niniejszej uchwały oraz wniosków o zamianę mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołuje i odwołuje Rada Gminy Pawłowice.

4. Komisja wyraża swoją opinię wskazując spośród osób ubiegających się o najem lokali te osoby, które z uwagi na trudne warunki mieszkaniowe lub inne ważne względy spowodowane trudną sytuacją rodzinną lub zdrowotną powinny otrzymać lokal w pierwszej kolejności.

5. Spośród wniosków zaopiniowanych pozytywnie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w sprawie otrzymania lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Pawłowice względnie zamiany lokalu, Komisja sporządza roczne projekty list osób do najmu lokalu mieszkalnego, najmu socjalnego lokalu i zamiany lokalu.

6. Ostateczne listy osób kwalifikujących się do zawarcia umowy najmu sporządza Wójt Gminy Pawłowice.

7. Listy osób, o których mowa w ust. 5 zostają podane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Pawłowicach w okresie od 1 do 31 marca każdego roku.

8. Osoby z listy roku poprzedniego, które nie otrzymały mieszkania, są umieszczane na listę w roku następnym na pierwszych pozycjach po wcześniejszym przeprowadzeniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową powtórnej weryfikacji wniosków w oparciu o zaktualizowane dane dostarczane przez wnioskodawców.

9. Kryteria uchwały dotyczące najmu muszą być spełnione również w chwili otrzymania skierowania do zawarcia umowy najmu, co weryfikuje Urząd.

10. Osoba, która nie spełnia kryteriów uchwały w chwili weryfikacji wniosku zostaje wykreślona z listy.

11. Prawo zawarcie umowy najmu wygasa jeśli w ciągu czternastu dni od daty otrzymania skierowania do zawarcia umowy najmu osoba otrzymująca skierowanie nie podpisze umowy najmu.

12. Osoby umieszczone na listach przydziału i zamian lokali mieszkalnych, które dwu krotnie odmówią zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu zostają wykreślone z listy.

13. W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Gminy Pawłowice lub z innych ważnych względów spowodowanych trudną sytuacją rodzinną lub zdrowotną wnioskodawcy, Wójt Gminy Pawłowice może udzielić poza listami, o których mowa w § 13 wskazania do zawarcia umowy najmu lokalu z osobą nie spełniającą warunków określonych niniejszą uchwałą, jeżeli Społeczna Komisja Mieszkaniowa, o której mowa w § 13 zaopiniowała wniosek pozytywnie.

Rozdział 10.

Zasady postępowania wobec osób, którym została wypowiedziana umowa z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy.

§ 14. 1. W przypadku uregulowania należności, dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osób, wobec których z przyczyn wymienionych w art. 11 ust 2 pkt 2 ustawy została wypowiedziana umowa najmu lokalu jeżeli osoby te nadal zajmują przedmiotowy lokal.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 ma zastosowanie wobec osób, które spełniają kryteria, o których mowa w rozdziale 2 § 3 ust. 1 oraz faktycznie w nim zamieszkują.

3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 ma zastosowanie w przypadku, gdy przywrócenie tytułu prawnego do lokalu jest zgodne z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem.

Rozdział 11.

Warunki jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 15. 1. W mieszkaniowym zasobie gminy Pawłowice, lokale przeznaczone do najmu dla osób niepełnosprawnych muszą umożliwiać swobodne wykonywanie wszystkich czynności, które są dla nich niezbędne, a w szczególności poruszanie się na wózku inwalidzkim, korzystanie z łazienki i kuchni.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 winny spełniać wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 12.

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

§ 16.1. W mieszkaniowym zasobie Gminy Pawłowice można przeznaczyć lokale na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

2. Na wniosek jednostki samorządu terytorialnego Wójt Gminy Pawłowice może wyrazić zgodę na wynajęcie lokalu mieszkalnego jednostce samorządu terytorialnego na wykonywanie zadań, o których mowa w ust. 1.

The bottom of the page contains several handwritten signatures in blue ink. There are two red circular stamps. One stamp contains the word 'INSPEKTOR' in red capital letters. The other stamp contains the text 'Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej, Geodezji i Miar' in red. Below the stamps, there are more handwritten signatures and the text 'mgr Ryszard Zawadzki' in red. At the bottom left, there is a red stamp that says 'mgr Ryszard Zawadzki'.

INSPEKTOR

Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej, Geodezji i Miar

mgr Ryszard Zawadzki

Id: B7F3E2EF-2D0B-4680-934F-77C55EFD8A80, projekt

Uzasadnienie

Określenie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pawłowice należy do kompetencji rady gminy na podstawie art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późniejszymi zmianami).

Wyżej wymieniona ustawa określa szczegółowe wymogi oraz uwarunkowania jakie powinna spełniać uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych.

Mając na uwadze utratę ważności dotychczasowej Uchwały Rady Gminy Pawłowice nr VII/72/2007 z dnia 22 czerwca 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pawłowice na podstawie przepisu określonego w art. 17 Ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw z dnia 22 marca 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 756) przedstawia się Radnym Gminy Pawłowice nowy projekt uchwały.