

**UCHWAŁA NR XVII/ /2019
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE**
z dnia 30.12. 2019 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Rzgów**

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 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1696, poz. 1815) 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 o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, poz. 1309) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rzgów.

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

§ 3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczane są na cele najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony oraz na cele najmu socjalnego, w tym dla osób dotkniętych przemocą w rodzinie.

§ 4. Gmina Rzgów przeznacza lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy także na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2019 r. poz. 1507 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2019 r. poz. 1111 z późn. zm.).

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o ustawie 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 2019 r. poz. 1182, poz. 1309).

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

§ 6. Lokal mieszkalny może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobom, których średni, miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 200% kwoty najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 150% kwoty najniższej emerytury.

§ 7. Lokal może być oddany w najem socjalny na czas oznaczony osobom, których średni, miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 160% kwoty najniższej emerytury;

2) w gospodarstwie wieloosobowym 110% kwoty najniższej emerytury.

§ 8. Wysokość średniego, miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu ustala się w wysokości nieprzekraczającej:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 40% kwoty najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 30% kwoty najniższej emerytury.

§ 9. Przez dochód rozumie się dochód ustalony z zastosowaniem zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180, zm. z 2018 r. poz. 756, poz. 1540, poz. 2529, zm. z 2019 r. poz. 1622).

§ 10. Do dochodu, o którym mowa w § 6 i § 7 zalicza się dochód łączny uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

Rozdział 3

Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 11. O poprawę warunków zamieszkiwania mogą ubiegać się osoby:

- 1) zamieszkujące w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym i nie więcej niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) zamieszkujące w lokalach niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkujące w lokalach niedostosowanych do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych.

Rozdział 4

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

§ 12. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkaniowego na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu należącego do gminnego zasobu mieszkaniowego w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokali z powodu przeprowadzenia remontu lub rozbiórki budynku;
- 2) najemcom występującym o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy;
- 3) rodzicom lub opiekunom zamieszkującym wspólnie z osobą zaliczoną orzeczeniem właściwego organu do znacznego stopnia niepełnosprawności i niezdolną do samodzielnej egzystencji, których dotychczasowe warunki mieszkaniowe utrudniają uczestnictwo w życiu społecznym.

§ 13. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobom uprawnionym do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego;
- 2) osobom doświadczającym przemocy w rodzinie, o ile istnieje potrzeba niezwłocznego udzielenia schronienia lub nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 3) osobom, które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego, o ile nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;

- 4) osobom pozostającym w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej, o ile nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
 - 5) osobom, które po osiągnięciu pełnoletności opuściły domy dziecka, rodzinne domy dziecka oraz rodziny zastępcze, placówki opiekuńczo-wychowawcze lub inne ośrodki wymienione w przepisach o pomocy społecznej, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Rzgów, o ile nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.
2. Jeżeli w prawomocnym wyroku sądowym nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeknie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, z osobą wymienioną w takim wyroku zawiera się umowę najmu socjalnego w pierwszej kolejności bez konieczności wpisywania na listę osób zakwalifikowanych do najmu lokalu.
 3. Osób wymienionych w ust. 1 pkt 2 i pkt 3 nie dotyczy kryterium dochodowe.

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

§ 14. 1. Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rzgów na inne lokale pozostające w mieszkaniowym zasobie Gminy Rzgów lub należące do innego zasobu mieszkaniowego dokonuje się na pisemny wniosek najemców, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne oraz spełnione są kryteria dochodu gospodarstwa domowego.

2. Zamiana lokali wymaga zgody wynajmujących.
3. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu oraz innych opłat z tytułu używania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rzgów i będących przedmiotem zamiany lub spłacenie tych zaległości przed zawarciem nowych umów najmu lokali.
4. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu lokalu oraz zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale.

Rozdział 6

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

§ 15. 1. Procedurę najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego rozpoczyna się od złożenia w sekretariacie Urzędu Miejskiego w Rzgowie odpowiedniego wniosku o najem lokalu. Do wniosku należy załączyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, o których mowa w art. 21b ust. 1, 2 i 3 ustawy, oraz oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

2. Złożony wniosek podlega ocenie i weryfikacji przez komisję, o której mowa w § 16 ust. 2.
3. Komisja rozstrzyga o zakwalifikowaniu i umieszczeniu wnioskodawcy na liście osób zakwalifikowanych do najmu lokalu.
4. Urząd zawiadamia wnioskodawcę na piśmie o sposobie rozstrzygnięcia wniosku.
5. Wnioskodawca zobowiązany jest informować Urząd o zmianie adresu do korespondencji oraz o zmianie swojej sytuacji życiowej i materialnej, które wpływają na rozpatrywanie wniosku.

6. Warunki i sytuacja mieszkaniowa wnioskodawcy może być potwierdzona przez wizję lokalną przeprowadzoną przez członków komisji, o której mowa w § 16 ust. 2.
7. Umowy najmu zawierane są z osobami umieszczonymi na liście osób zakwalifikowanych do najmu lokali, z zachowaniem pierwszeństwa zgodnie z §12 i §13.

§ 16. 1. Kontrola społeczna, o której mowa w art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy jest realizowana przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. Komisję, o której mowa w ust. 1 powołuje oraz ustala jej tryb pracy Burmistrz Rzgowa w formie zarządzania.

3. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi członkowie Komisji Spraw Społecznych Rady Miejskiej w Rzgowie, pracownicy Urzędu Miejskiego w Rzgowie oraz przedstawiciele Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Rzgowie.

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

§ 17. 1. Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, Gmina niezwłocznie przekazuje informację na temat możliwości i warunków najmu lokalu, wyznaczając jednocześnie termin, w którym należy złożyć wniosek o najem lub opuścić zajmowany lokal. W przypadku złożenia wniosku o najem osoba może przebywać w lokalu do czasu jego rozpatrzenia; jeżeli wniosek zostanie rozpatrzony negatywnie Gmina wyznaczy termin na opuszczenie lokalu.

Rozdział 8

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

§ 18. W przypadku osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim lub niepełnosprawnej ruchowo wskazany zostanie lokal usytuowany na parterze budynku, a w zależności od pozwalających na to warunków technicznych, z wejściem do budynku bez zmiany poziomów lub z podjazdem dla osób niepełnosprawnych.

§ 19. Dla osób z zaburzeniem 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 zmiana poziomów powinna być odpowiednio oznakowana, w szczególności kontrastową kolorystyką.

Rozdział 9

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

§20. Przeznaczanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2019 r. poz. 1507 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2019 r. poz. 1111 z późn. zm.), dokonywane będzie każdorazowo przez Burmistrza w drodze zarządzenia, po zasięgnięciu opinii kierownika Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Rzgowie.

Rozdział 10 **Postanowienia końcowe**

§ 21. Traci moc Uchwała Nr XXX/192/2008 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 października 2008 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rzgów.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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

Z up. BURMISTRZA



Małgorzata Różga
ZASTĘPCA BURMISTRZA
RZGOWA

KIEROWNIK
Referatu Gospodarki
Przestrzennej i Rolnictwa


Justyna Pierzyńska

SPRAWDZONO POD WZGLĘDEM
FORMALNO - PRAWNYM

ADWOKAT


Agata Sobieszek-Krzywicka

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina przede wszystkim zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) stanowi, że Rada Gminy jest zobowiązana do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy, obejmujących w szczególności: wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu; warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy; kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego; 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; tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej; zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

Dotychczas obowiązująca uchwała Nr XXX/192/2008 z dnia 28 października 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkalni zasobu Gminy Rzgów, określająca w/w wymaga zmian. Projekt ten porządkuje zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy oraz dostosowuje je do obowiązujących przepisów.