

**UCHWAŁA NR XLIV.230.2021
RADY GMINY MASŁOWICE**

z dnia 26 sierpnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 4 ust. 1, 2 i 3, art. 20 ust. 1, 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 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11) uchwała się, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Masłowice.

§ 3. Traci moc uchwała nr X/39/2007 Rady Gminy Masłowice z dnia 29 czerwca 2007 r. w sprawie ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Masłowice (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2007 r. Nr 237, poz. 2199).

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Sarna

Załącznik do uchwały Nr XLIV.230.2021

Rady Gminy Masłowice

z dnia 26 sierpnia 2021 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MASŁOWICE

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

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

2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Masłowice.

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

4. Najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Masłowice następuje na wniosek osoby zainteresowanej.

5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie– należy przez to rozumieć ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy, o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz.611 ze zm.).
- 2) Wójcie– należy przez to rozumieć Wójta Gminy Masłowice,
- 3) Gminie– należy przez to rozumieć Gminę Masłowice,
- 4) dochodzie– należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2133 ze zm.).
- 5) kwocie najniższej emerytury– należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

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

§ 2. 1. Umowa najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą której średni miesięczny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy przed złożeniem wniosku o najem nie przekracza:

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

2. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu, a średni miesięczny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy przed złożeniem wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 100 % kwoty najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 75 % kwoty najniższej emerytury.

3. W przypadku gospodarstw jednoosobowych przyjmuje się, iż średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekroczyć 100 % najniższej emerytury, a w przypadku gospodarstw wieloosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekroczyć 75 % najniższej emerytury przypadającej na członka gospodarstwa domowego.

4. Co 2,5 roku nie częściej najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto po dacie 19.04.2019 r. umowy najmu lokali na czas nieokreślony, podlegają weryfikacji spełniania kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem zajmowanego lokalu. Wysokość dochodu osiąganego przez gospodarstwo domowe najemcy stanowi podstawę do ustalenia nowej wysokości czynszu użytkowanego lokalu. Najemca jest zobowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania wezwania, deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających jej złożenie. W deklaracji uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu jej składania. W przypadku niezłożenia deklaracji czynsz za lokal zajmowany przez najemcę podwyższa się o 8%.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. 1. Najem lokalu mieszkalnego może być zawarty z osobami, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub których warunki zamieszkiwania kwalifikują się do ich poprawy.

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu w którym na osobę przypada mniej niż 10 m² powierzchni użytkowej w gospodarstwie jednoosobowym i nie więcej niż 5 m², w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w trudnych warunkach mieszkaniowych to jest w lokalu który nie jest wyposażony w wc, bieżąca wodę.

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 mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, wichury lub innego zdarzenia losowego,
- 2) będących trudnej sytuacji rodzinnej (np. przemoc domowa),
- 3) zamieszkujących w lokalach mieszkalnych pozbawionych wc, bieżącej wody, przeznaczonych do remontu lub ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy tych warunków.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) są osobami bezdomnymi i nie są w stanie własnym staraniem zapewnić sobie mieszkania,
- 3) utraciły mieszkanie wskutek nieprzewidzianych zdarzeń losowych.

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. Najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonać pomiędzy sobą zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy po uzyskanej pisemnej zgody Wójta.

2. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek najemców lokali, które mają podlegać zamianie.

3. Wójt może odmówić wyrażenia zgody na zamianę lokalu, jeżeli najemcy zalegają z opłatami z tytułu czynszu oraz z tytułu innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali.

Rozdział 6.

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

§ 6. 1. Osoba ubiegająca się o najmu lokalu mieszkalnego należącego do zasobu gminy składa wniosek do Wójta.

2. Wniosek o najem lokalu powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko oraz adres wnioskodawcy,

2) opis sytuacji mieszkaniowej, życiowej uzasadniającej przyczyny ubiegania się o mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego,

3. Do wniosku należy dołączyć następujące dokumenty:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- 3) inne dokumenty mogące mieć znaczenie przy rozpatrywaniu wniosku (np. orzeczenie o stopniu niepełnosprawności),
- 4) oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości i o liczbie osób przebywających w miejscu zameldowania.

4. Złożone wnioski w sprawie najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego opiniowane są przez Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną zarządzeniem Wójta Gminy Masłowice.

5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest zespołem opiniującym i kontrolującym najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w skład której wchodzi przedstawiciele Wójta Gminy Masłowice i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Masłowicach. Komisja, o której mowa liczy od 3 do 5 osób.

6. Komisja Mieszkaniowa ma prawo do kontroli prawidłowości rozpatrywanych wniosków i przydziału lokali zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wystąpiły po śmierci najemcy

§ 7. 1. W razie śmierci najemcy, osoby które stale z nim zamieszkiwały do dnia jego śmierci i nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu Cywilnego, uprawnione są do złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu tego lokalu.

2. Regulacja zawarta w ust.1 ma zastosowanie również do osób które pozostały w lokalu mieszkalnym opuszczonym przez najemcę, jeśli stale z nim zamieszkiwały do dnia opuszczenia lokalu.

3. Wniosek o wstąpienie w stosunek najmu, osoby o których mowa w ust. 1 i 2, powinny złożyć w terminie 3 miesięcy od śmierci najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę.

4. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po jego śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu.

Rozdział 8.

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

§ 8. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wskazane dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności, powinny być dostosowane do ich indywidualnych potrzeb, a także powinny spełniać wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 9. 1. Gmina przeznaczają lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej w miarę zaistniałych potrzeb.

2. Wójt podejmuje decyzję o przeznaczeniu lokalu na ten cel.

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Sarna