**UCHWAŁA NR LX/282/24**
**RADY GMINY OPORÓW**

z dnia 23 lutego 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 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 Gminy w Oporów uchwala, co następuje:

**§ 1.** Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Oporów stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oporów.

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

Przewodniczący Rady

**Marcin Kraśkiewicz**

Załącznik do uchwały Nr LX/282/24

Rady Gminy Oporów

z dnia 23 lutego 2024 r.

# ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY OPORÓW

## Rozdział 1.
## Postanowienia ogólne

**§ 1.** Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa bez bliższego określenia o:

1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Oporów;

2) radzie gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Oporów;

3) wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Oporów;

4) urzędzie gminy – należy przez to rozumieć Urząd Gminy w Oporowie.

**§ 3.** 1. Gmina w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest wójt.

**§ 4.** 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.

2. Lokale mieszkalne z wyjątkiem lokalu związanego ze stosunkiem pracy lub najmu socjalnego lokalu, może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

3. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony wynoszący 3 lata.

## Rozdział 2.
## Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu

**§ 5.** 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

**§ 6.** 1. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawka czynszu może być obniżona według następujących zasad:

1) wysokość czynszu zostanie obniżona o 10% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

2) wysokość czynszu zostanie obniżona o 40% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia

wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżenie czynszu następuje na zasadach określonych w art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

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

**§ 7.** Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnione są osoby spełniające kryteria zawarte w § 5 oraz które:

1) zamieszkują na terenie gminy przez co najmniej ostatnich 5 lat;

2) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;

3) zamieszkują razem z osobą obłożnie chorą, osobą niepełnosprawną lub osobą ubezwłasnowolnioną wymagającą stałej opieki;

4) nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych;

5) nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych w dotychczas zajmowanym lokalu;

6) nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu;

7) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, który mogą używać, a lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego;

8) posiadają stałe źródło dochodów.

## Rozdział 4.
## Kryteria doboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

**§ 8.** 1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia nadzwyczajnego i nieprzewidywalnego niezależnego od podmiotu, który się na nie powołuje i którego następstw nie można było uniknąć mimo zachowania należytej staranności, w szczególności takie jak siła wyższa, w tym działanie niekorzystnych warunków atmosferycznych lub klęski żywiołowej;

2) posiadają tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku podlegającym rozbiórce w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy lub stanem technicznym;

3) opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności - a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie gminy;

4) nadal zamieszkują lokal mieszkalny lub lokal socjalny, w którym wspólnie z najemcą zamieszkiwali, a który najemca na stałe opuścił, pod warunkiem braku zaległości w płatności czynszu i innych opłat, płatnych razem z czynszem oraz bieżącego regulowania tych należności.

2. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się kryterium dochodowego.

## 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

**§ 9.** 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy wójta.

2. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań.

3. Zamiana lokali mieszkalnych, w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy w przypadku umów zawartych na czas nieokreślony wymaga złożenia wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali oraz zgody wójta.

4. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny w innym zasobie lokali za zgodą wójta oraz właściwego zarządcy zasobu jednocześnie.

5. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokali, gdy w jej wyniku powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy była mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m².

6. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

7. Rozliczenia finansowe wynikające z eksploatacji mieszkań dokonują najemcy w oparciu o protokół sporządzony przed dokonaniem zamiany mieszkań.

8. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

## Rozdział 6.
## Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

**§ 10.** 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w urzędzie gminy.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien zawierać:

1) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania;

2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek);

3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji;

4) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;

5) określenie obecnych warunków lokalowych;

6) określenie rodzaju lokalu, o jaki się ubiega;

7) okres, na jaki ma być zawarta umowa najmu;

8) inne warunki motywujące potrzebę najmu;

9) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, który mogą używać, a lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

**§ 11.** 1. Do rozpatrzenia i załatwienia wniosków o najem lokali na czas nieokreślony i najem lokali socjalnych na czas określony upoważniony jest wójt po zasięgnięciu opinii społecznej komisji mieszkaniowej.

2. W przypadku braku wniosków osób spełniających kryteria określone w § 5 i 7, gdy w gminnym zasobie mieszkaniowym są jeszcze wolne lokale mieszkalne, wójt może podejmować decyzje w sprawie najmu lokali bez zasięgania opinii komisji, o której mowa w ust. 1 z pominięciem powyższych kryteriów.

**§ 12.** Społeczną komisję mieszkaniową w składzie co najmniej 3 osób powołuje wójt w formie zarządzenia spośród pracowników gminnego ośrodka pomocy społecznej i urzędu gminy.

**§ 13.** Do zadań społecznej komisji mieszkaniowej należy:

1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;

2) ocena wniosków o wynajęcie lokalu pod względem spełniania wymogów określonych w § 10 ust. 2;

3) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu.

## Rozdział 7.
## Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

**§ 14.** 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwe najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w windy lub inne urządzenia, które umożliwiają samodzielne i swobodne opuszczenie lokalu.

3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju, będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

## Rozdział 8.
## Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

**§ 15.** Na realizację zadań, o których mowa 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, przeznaczone mogą być lokale spełniające warunki rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 r w sprawie mieszkań chronionych, znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy.

## Rozdział 9.
## Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

**§ 16.** Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80 m² uprawnieni są wnioskodawcy, których stały dochód gwarantuje pokrycie kosztów wynajmu lokalu i których gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 5 osób.

## Rozdział 10.
## Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

**§ 17.** 1. **Lokal, którego najem jest związany ze stosunkiem pracy może być wynajęty:**

1) osobie zatrudnionej w placówce oświatowej prowadzonej przez gminę;

2) osobie zatrudnionej w urzędzie gminy lub w innej gminnej jednostce organizacyjnej;

3) osobie świadczącej usługi medyczne na terenie gminy.

2. Wykaz lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, zamieszcza się w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalonym odrębną uchwałą rady gminy.

**§ 18.** 1. Przydziału lokalu dokonuje wójt na pisemny wniosek zainteresowanej osoby.

2. W przypadku większej ilości chętnych do lokalu, pierwszeństwo najmu przysługuje osobom, które świadczą usługi lub są zatrudnione w placówkach, przy których bezpośrednio znajdują się lokale mieszkalne oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu na terenie gminy.

3. Do lokali mieszkalnych, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, nie stosuje się przepisów § 5, 7 i 13.

4. Umowę najmu zawiera Wójt na czas nie dłuższy niż czas trwania stosunku pracy.

5. W przypadku braku chętnych osób, o których mowa w § 19 ust. 1 lokal można wynająć innym osobom na czas określony.

## Rozdział 11.
## Postanowienia końcowe

**§ 19.** W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny.