

**UCHWAŁA NR XLV/212/23
RADY GMINY OPORÓW**

z dnia 31 stycznia 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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 2022 r. poz. 172, 975, 1561 i 2456), Rada Gminy Oporów uchwala, co następuje:

§ 1. Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Oporów, stanowiące załącznik nr 1 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

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Oporów

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. W celu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, Gmina Oporów wynajmuje lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 2. Ilekróć w uchwale mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Oporów;
- 2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, uzyskiwany przez osobę ubiegającą się o wynajem lokalu oraz członków rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania;
- 3) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 4) mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Oporów, określony w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 5) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 6) Wójcie - rozumie się przez to Wójta Gminy Oporów.

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

§ 3. W zależności od wysokości osiągniętego dochodu, członek wspólnoty samorządowej Gminy może ubiegać się o oddanie lokalu w najem socjalny lub na czas nieoznaczony.

§ 4. Umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może zawrzeć osoba, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza kwoty 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Najemcą lokalu socjalnego może być osoba, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu nie przekracza 80% (nie wiem proszę o pomoc) najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. Wynajmujący na wniosek najemcy może stosować obniżki czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50 % poziomu określonego w § 4 oraz § 5.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. Za warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, uznaje się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi, przypadająca na osobę w gospodarstwie wieloosobowym, jest mniejsza niż 5 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego jest mniejsza niż 10 m²;

- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiednie dla najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu stanu zdrowia lub niepełnosprawności.

Rozdział 4.

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

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) pozbawione są lokalu mieszkalnego w wyniku nieprzewidzianych zdarzeń zewnętrznych, takich jak: klęski żywiołowe, katastrofa budowlana, pożar, inne zdarzenia losowe;
- 2) zamieszkują w lokalach przeznaczonych do rozbiórki, przebudowy lub kapitalnego remontu, jeśli obowiązkiem gminy jest dostarczenie lokalu zamiennego;
- 3) po osiągnięciu pełnoletności opuściły dom dziecka, rodzinny dom dziecka, rodzinę zastępczą, placówkę opiekuńczo-wychowawczą i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

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

- 1) pozbawione są lokalu mieszkalnego w wyniku nieprzewidzianych zdarzeń zewnętrznych, takich jak: klęski żywiołowe, katastrofa budowlana, pożar, inne zdarzenia losowe;
- 2) po osiągnięciu pełnoletności opuściły dom dziecka, rodzinny dom dziecka, rodzinę zastępczą, placówkę opiekuńczo-wychowawczą i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 3) doświadczyły przemocy w rodzinie, o ile istnieje potrzeba niezwłocznego udzielenia im schronienia.

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

§ 10. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonać pomiędzy sobą zamiany lokali po uzyskaniu pisemnej zgody Wójta.

2. Na wniosek najemcy zajmującego lokal wchodzący do mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tego zasobu.

3. Zamiana pomiędzy najemcą lokalu a osobą zajmującą lokal w innym zasobie, może być dokonana po uzyskaniu zgody Wójta oraz właściciela lokalu nienależącego do mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. Zamiana lokali nie jest dopuszczalna, gdy w jej wyniku powierzchnia pokoi, przypadająca na osobę w gospodarstwie wieloosobowym będzie mniejsza niż 5 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniejsza niż 10 m².

5. W przypadku, gdy strona zamiany zalega z zapłatą czynszu, zamiana może być dokonana dopiero po spłacie zadłużenia wraz z odsetkami.

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

§ 11. 1. Zainteresowany wynajęciem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy na czas nieoznaczony lub zawarciem umowy najmu socjalnego lokalu składa wniosek o przydział lokalu w Urzędzie Gminy Oporów.

2. Do wniosku należy dołączyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, o których mowa w art. 21b ust. 1-3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

3. Wzór wniosku, o którym mowa w ust. 1 określa Wójt odrębnym zarządzeniem.

4. Wniosek podlega weryfikacji w zakresie kompletności, terminowego złożenia, osiągania przez gospodarstwo domowe wnioskodawcy dochodu w wysokości uzasadniającej oddanie w najem lokalu.

5. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, wyznacza się wnioskodawcy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie. Niezachowanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

6. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pełni Społeczna Komisja Mieszkaniowa, zwana dalej Komisją.

7. Do zadań Komisji należy:

- 1) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o najem lokalu;
- 2) w razie potrzeby uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu.

8. Komisję powołuje Wójt.

9. Złożone wnioski o przydział lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu podlegają ocenie Komisji, która wydaje opinię w przedmiocie przydziału/odmowy przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego.

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

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

§ 12. 1. Osobom, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, Wynajmujący wyznacza termin, nie krótszy niż 2 miesiące, do dobrowolnego opróżnienia i wydania lokalu, informując jednocześnie o możliwości wystąpienia w terminie 1 miesiąca z wnioskiem o zawarcie umowy najmu.

2. Umowa najmu z osobą, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy, zawarta może zostać wówczas, gdy spełnione są warunki określone w niniejszej uchwale.

3. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1, zostanie wszczęte postępowanie sądowe o opróżnienie i wydanie lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Warunki, które winien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności poruszanie się po lokalu.

2. W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu wzroku, lokal powinien być wyposażony dodatkowo w instalację wejściowej instalacji dzwonekowej.

3. W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, lokal powinien być wyposażony dodatkowo w odpowiednią sygnalizację alarmowo-przyzywową.

4. W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.

5. W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na najniższej kondygnacji budynku lub lokal usytuowany w budynku wyposażonym w dźwig osobowy, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.

6. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal powinien uwzględniać indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

Rozdział 9.

Kryteria oddania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 14. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przeznaczają się na wynajem rodzinom wieloosobowym, w których gospodarstwo domowe składa się co najmniej z pięciu osób i spełnia przyjęte w niniejszej uchwale warunki dla osób ubiegających się o najem lokalu na czas nieoznaczony.

Rozdział 10.

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

§ 15. 1. Na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Oporowie, lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą zostać przeznaczone na realizację innych zadań jednostek samorządu terytorialnego wykonywanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, powinien wskazywać przeznaczenie lokalu.

3. Wójt podejmuje decyzję o przeznaczeniu lokalu na cele, o których mowa w ust. 1, po zasięgnięciu opinii Komisji.