

**UCHWAŁA NR XXIX/207/2021
RADY MIEJSKIEJ W ŻELECHOWIE**

z dnia 22 kwietnia 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
Żelechów**

Na podstawie art 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z dnia 2020 poz. 713 z późn. zm.) 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 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) Rada Miejska w Żelechowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Żelechów w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żelechowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żelechowie

Daniel Kocielnik

Załącznik do uchwały Nr XXIX/207/2021

Rady Miejskiej w Żelechowie

z dnia 22 kwietnia 2021 r.

Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Żelechów

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żelechów w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Żelechów, w tym kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Żelechów.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. Gminie - oznacza to Gminę Żelechów,
2. Ustawie - oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
3. Kwocie najniższej emerytury - oznacza to kwotę najniższej emerytury brutto ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” obowiązującej na dzień złożenia lub aktualizacji wniosku, o którym mowa w § 15 ust. 1,
4. Osobie niepełnosprawnej - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych,
5. Komisji - oznacza to Społeczną Komisję Mieszkaniową powoływaną w trybie § 16 niniejszej uchwały.

§ 3. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gmina zapewnia lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 4. Umowa najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

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

§ 5. Wobec najemców o których mowa w § 4, których dochód na członka gospodarstwa domowego jest niższy o 30% od dochodów ustalonych w § 4 można zastosować obniżkę naliczonego czynszu.

§ 6. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 7. Wobec najemców o których mowa w § 6, których dochód na członka gospodarstwa domowego jest niższy o 30% od dochodów ustalonych w § 6 można zastosować obniżkę naliczonego czynszu.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) Zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10 m²,
- 2) Zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną lub osobę wychowującą dziecko będące osobą niepełnosprawną w lokalu, w którym dalsze przebywanie nie jest możliwe ze względu na szczególne potrzeby w zakresie warunków zamieszkiwania.

Rozdział 4.

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

§ 9. W pierwszej kolejności umowy najmu lub podnajmu lokali na czas nieoznaczony będą zawierane z osobami:

- 1) które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęsk żywiołowych, katastrof, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia,
- 3) zamieszkałych w lokalach komunalnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego,
- 4) niepełnosprawnymi, które posiadają orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu znacznym lub o całkowitej niezdolności do pracy i samodzielnej egzystencji,

§ 10. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:

- 1) które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęsk żywiołowych, katastrof, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia,
- 3) zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 4) bezdomnym, powracającym z Zakładu Karnego, wychowankom placówek opiekuńczo-wychowawczych, których ostatnie miejsce zamieszkania znajdowało się na terenie gminy Żelechów.

§ 11. 1. W przypadkach trwale wykluczających możliwość zamieszkania, o których mowa w § 9 pkt 1 i 2 oraz w § 10 pkt 1-3 zawarcie umowy najmu odpowiedniego lokalu może nastąpić w trybie nadzwyczajnym, bez konieczności przeprowadzania procedury umieszczenia na liście osób uprawnionych do najmu.

2. Z osobami, które po upływie terminu obowiązywania umowy najmu socjalnego lokalu utraciły prawo do dalszego zajmowania lokalu z powodu przekroczenia dochodu, o którym mowa w § 6 uchwały, dopuszcza się zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony na dotychczas zajmowany lokal, jeżeli ich dochód nie przekracza wysokości określonej w § 6 i nadal zamieszkują w lokalu.

3. Osobom, o których mowa w ust. 2 Burmistrz może wskazać inny lokal przeznaczony do najmu na czas nieoznaczony po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji, bez konieczności

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

§ 12. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.

§ 13. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy w określonych przypadkach:

- 1) na wspólnie złożony wniosek dwóch najemców posiadających tytuły prawne do zajmowanych lokali,
- 2) na wniosek najemcy, ubiegającego się o zamianę lokalu z ważnych powodów rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
- 3) na wniosek najemcy, ubiegającego się o zamianę lokalu ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu,
- 4) na wniosek najemcy, który ze względu na swoją niepełnosprawność, udokumentowaną orzeczeniem o niepełnosprawności, ubiega się o zamianę ze względu na konieczność posiadania lokalu przystosowanego dla osoby niepełnosprawnej.
- 5) z inicjatywy Gminy, z zamiarem pozyskania lokali o większym metrażu poprzez przekwaterowanie do lokali o mniejszej powierzchni lokatorów zalegających z opłatami za zajmowany dotychczas lokal lub na wniosek lokatora deklarującego potrzebę zamieszkania w lokalu o mniejszej powierzchni,
- 6) z inicjatywy Gminy, z powodu zamiaru zbycia lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, po odmowie ich wykupu przez dotychczasowych najemców.

§ 14. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach jest możliwa pod następującymi warunkami:

- 1) brak zobowiązań najemców wynikających z umowy najmu lokalu,
- 2) pisemna zgoda właścicieli lokalów, w tym Burmistrza.

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

§ 15. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy składają w Urzędzie Miejskim w Żelechowie następujące dokumenty:

- 1) wniosek z opisem dotychczasowych warunków zamieszkiwania;
- 2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21b ust 2 ustawy;
- 3) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, o którym mowa w art. 21b ust. 3 ustawy;
- 4) na żądanie Burmistrza, oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, o którym mowa w art. 21b ust. 4 ustawy.

2. Formularze wniosku, o którym mowa w ust. 1, są dostępne w Urzędzie Miejskim w Żelechowie.

3. Komisja po analizie wniosków i aktualizacji danych przedkłada Burmistrzowi propozycję zaktualizowanej listy osób uprawnionych do najmu nie rzadziej, niż raz w roku;

4. Lista osób uprawnionych do najmu, po zatwierdzeniu przez Burmistrza, podawana jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego.

5. Odwołania od nieumieszczenia osoby na liście osób uprawnionych do najmu, o której mowa w ust. 5, podlegają rozpatrzeniu przez Burmistrza.

6. Wnioskodawca, o którym mowa w ust. 1, zobowiązany jest do aktualizacji informacji zawartych we wniosku, w tym na każde żądanie Burmistrza. W przypadku nie wypełnienia tego obowiązku wnioskodawca jest skreślany z listy osób uprawnionych do najmu

7. W celu weryfikacji danych zawartych we wniosku Komisja może żądać od wnioskodawców, aby w wyznaczonym terminie złożyli wskazane przez Komisję dokumenty lub okazali zajmowane pomieszczenia. W przypadku odmowy spełnienia przez wnioskodawcę żądań Komisji lub nieuzasadnionego uchybienia wyznaczonego terminu wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

8. O skreśleniu z listy osób uprawnionych do najmu i pozostawieniu wniosku bez rozpatrzenia wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

§ 16. Społeczną kontrolę prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Burmistrza. Do zadań Komisji należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu, w tym obmiar pomieszczeń i wywiad środowiskowy,
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą,
- 3) sporządzenie projektu listy osób uprawnionych do najmu.

2. W skład Komisji wchodzi co najmniej 3 osoby spośród: pracowników Urzędu Gminy lub Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz radnych Rady Miejskiej w Żelechowie przy zachowaniu liczebnej większości radnych nad pozostałymi członkami Komisji.

3. Komisja zwoływana jest w miarę potrzeb.

§ 17. W oparciu o opinię Komisji, Burmistrz Żelechowa zatwierdza listę osób uprawnionych do najmu i z zastrzeżeniem § 11 kieruje kolejne osoby z listy do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu w przypadku zwolnienia się lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy.

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

§ 18. Z osobą, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy z mocy art. 691 Kodeksu cywilnego, może zostać zawarta umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) jest osobą bliską najemcy,
- 2) faktycznie zamieszkiwała z najemcą do chwili opuszczenia przez niego lokalu lub jego śmierci przez okres co najmniej 3 lat,
- 3) spełnia kryteria dochodowe określone niniejszą uchwałą.

§ 19. Okoliczność, o której mowa w § 18 pkt 2, powinna być udokumentowana oświadczeniami sąsiadów.

§ 20. W stosunku do osób, które zobowiązane są do opuszczenia zajmowanego lokalu mieszkalnego, podejmuje się przewidziane prawem czynności zmierzające do jego opróżnienia.

Rozdział 8.

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

§ 21. 1. Lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych powinien znajdować się w budynku spełniającym warunki w zakresie udogodnień dla osób niepełnosprawnych, określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym winien uwzględniać rzeczywiste potrzeby tych osób wynikające z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności konieczność poruszania się na wózku inwalidzkim lub zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

Rozdział 9.

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

§ 22. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych 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, następuje każdorazowo przez Burmistrza Żelechowa na wniosek kierownika właściwej jednostki organizacyjnej z uwzględnieniem posiadanych zasobów oraz potrzeb osób wpisanych na listę uprawnionych do najmu.