

**UCHWAŁA NR LII/337/2022
RADY MIASTA I GMINY W PILICY**

z dnia 7 grudnia 2022 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy
Pilica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 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 (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.)

**Rada Miasta i Gminy w Pilicy
uchwala:**

§ 1.

Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Pilica”, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pilica.

§ 3.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XXXV/230/2001 Rady Miasta i Gminy w Pilicy z dnia 19.12.2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz uchwała Nr III/25/2002 Rady Miasta i Gminy w Pilicy z dnia 12.12.2002 r. w sprawie: wprowadzenia zmian w Uchwale Nr XXXV/230/2001 Rady Miasta i Gminy w Pilicy z dnia 19.12.2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta
i Gminy w Pilicy

Barbara Przybylik

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Pilica

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Pilica.
2. Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale na czas nie oznaczony oraz lokale w ramach najmu socjalnego osobom nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, zamieszkujących na terenie Gminy oraz spełniającym kryteria określone w niniejszej uchwale.
3. Objasnienia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:
 - 1) ustawa – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.),
 - 2) uchwała - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
 - 3) lokator - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy,
 - 4) lokal - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
 - 5) lokal zamienny - należy przez to rozumieć lokal zamienny, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy,
 - 6) gospodarstwo domowe - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy,
 - 7) dochód - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2021 z późn. zm.),
 - 8) kwota najniższej emerytury - należy przez to rozumieć kwotę, o której mowa w art. 85 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 504 z późn. zm.),
 - 9) Gmina - należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Pilica,
 - 10) Burmistrz - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Pilica,
 - 11) Urząd – należy przez to rozumieć Urząd Miasta i Gminy w Pilicy.

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. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego na jednego członka tego gospodarstwa nie przekracza:
 - 1) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu dla lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony oraz najem socjalny lokalu jest następująca:
 - 1) dla gospodarstwa jednoosobowego – dochód gospodarstwa domowego nie przekracza 60% najniższej emerytury,
 - 2) dla gospodarstwa wieloosobowego – dochód gospodarstwa domowego nie przekracza 40% najniższej emerytury.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3.

1. 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 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym lub mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym,
 - 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie, kondygnację, wyposażenie techniczne jest nieodpowiednie dla wnioskodawcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych orzeczeniem lekarskim,
 - 3) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

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 wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieoznaczony przysługuje mieszkańcom Gminy spełniającym co najmniej jeden z poniższych kryteriów:
 - 1) osobom pozbawionym mieszkania wskutek: pożaru, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej, lub innego zdarzenia losowego,
 - 2) osobom zamieszkującym w lokalach położonych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla ich życia lub zdrowia,
 - 3) podlegają przekwaterowaniu z lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki,
 - 4) wychowankom opuszczającym placówkę instytucjonalnej pieczy zastępczej lub rodzinę zastępczą,
 - 5) osobom, które udokumentują brak możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu z powodu występowania w rodzinie przemocy, ciężkiej choroby lub uzależnień członka rodziny.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:
 - 1) osobom pozbawionym mieszkania wskutek: pożaru, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej i spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 2,
 - 2) są bezdomne i spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 2, a także posiadają ostatnie zameldowanie na terenie Gminy,
 - 3) wychowankom opuszczającym placówkę instytucjonalnej pieczy zastępczej lub rodzinę zastępczą i spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 2,
 - 4) osobom, które udokumentują brak możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu z powodu występowania w rodzinie przemocy, ciężkiej choroby lub uzależnień członka rodziny i spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 2.

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. W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali:
 - 1) z inicjatywy najemcy, jeżeli:
 - a) zamiana na lokal o zbliżonej powierzchni użytkowej jest wywołana uzasadnioną potrzebą zamiany lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego,
 - b) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
 - c) celem zamiany jest poprawa warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o większej powierzchni, jeżeli spełnione są kryteria zawarte w § 3 ust. 1 pkt 1).
 - 2) z inicjatywy wynajmującego, jeżeli:
 - a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych, polegających na rozbiórce, zbyciu lub remoncie budynku, bądź zmianie sposobu użytkowania budynku lub jego części,
 - b) zamiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem.
2. Zamiany wnioskowane na podstawie § 5 ust. 1 pkt 1) wymagają pisemnej zgody Burmistrza.
3. Burmistrz Gminy może odmówić zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa lub interesy osób wspólnie zamieszkałych z najemcami zamienianych lokali.
4. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach, może być dokonana po przedłożeniu pisemnej zgody wynajmującego lokal w innym zasobie, na dokonanie takiej zmiany przez najemcę.
5. O zamianę mogą ubiegać się najemcy, z którymi zawarto umowę najmu na czas nieoznaczony, o ile na najemcy nie ciąży zobowiązania z tytułu zaległości czynszowych lub innych opłat związanych z eksploatacją zajmowanego dotychczas lokalu.

Rozdział 6.

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

§ 6.

1. Osoba pełnoletnia ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu składa stosowny wniosek w Urzędzie, do którego zobowiązana jest dołączyć:
 - 1) deklarację o wysokości dochodów osiągniętych przez członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku,
 - 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.
2. Wnioski o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy rozpatruje się na podstawie kompletnie złożonego wniosku. W przypadku stwierdzenia niekompletności wniosku, wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie 14 dni. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie oznacza rezygnację z ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Pilica.
3. Wniosek po weryfikacji jest wpisywany na listę oczekujących i rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.
4. Gmina, w terminie do 31 marca każdego kolejnego roku, dokonuje weryfikacji wniosków umieszczonych na liście oczekujących poprzez wezwanie wnioskodawców do potwierdzenia ich aktualności lub zaktualizowania w zakresie danych, które uległy zmianie.

§ 7.

1. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Pilica, realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do 31 stycznia każdego roku, raportu za rok poprzedni.
2. Raport obejmuje informacje o sposobie i zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym liczbę lokali mieszkalnych, liczbę osób znajdujących się na liście osób oczekujących na przydział mieszkania, liczbę nowych wniosków umieszczonych na liście oraz liczbę wniosków skreślonych z listy wraz z przyczyną skreślenia, liczbę wniosków rozpatrzonych pozytywnie, dla który zawarto umowę najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu, ze wskazaniem pozycji wniosku na liście oczekujących, powierzchni najętego lokalu, liczby osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawcy, średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, zastosowanej zasadzie pierwszeństwa lub innym uzasadnieniem przyznania lokalu poza kolejnością, wynikającą z listy oczekujących.
3. Raport wywiesza się na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie oraz publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznej 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

§ 8.

1. W razie wyprowadzenia się głównego najemcy lub w przypadku śmierci głównego najemcy i pozostania w nim osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu, z osobami pełnoletnimi zamieszkującymi w lokalu bez tytułu prawnego, może zostać zawarta umowa najmu, po przeprowadzeniu postępowania, przy zachowaniu następujących procedur:
 - 1) złożenie wniosku wraz z wymaganymi załącznikami określonymi w § 6 ust. 1 niniejszej uchwały, w terminie trzech miesięcy od daty śmierci lub wyprowadzenia się głównego najemcy,
 - 2) spełnienie kryterium dochodowego określonego w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
 - 3) uregulowanie wszystkich należności z tytułu zajmowanego lokalu.
2. W przypadku niezłożenia wniosku w terminie 3 miesięcy od daty śmierci lub wyprowadzenia się głównego najemcy, osoby przebywające w lokalu są zobowiązane do jego opróżnienia, opuszczenia i wydania Wynajmującemu lokalu a ich pobyt traktowany jest jako bezumowne korzystanie z lokalu i osoby tam przebywające płacą Gminie odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki opłacałby najemca.

Rozdział 8.

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

§ 9.

1. Warunki, które winien spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla nich niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności dostępu do lokalu, poruszania się po nim oraz korzystania z łazienki i kuchni.
2. Lokale, o których mowa w ust. 1 winny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 nr 1065 z późn. zm.).

Rozdział 9.

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

§ 10.

Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być przekazany na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

§ 11.

Przeznaczenie lokalu na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy może nastąpić zarządzeniem Burmistrza wydanym na wniosek organu lub instytucji właściwej w sprawie skierowania do korzystania z takiego lokalu.

Uzasadnienie

Znowelizowana w 2019 r. ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559, z późn. zm.) obliguje gminę do dostosowania przepisów aktów prawa miejscowego (uchwały) do przepisów rangi ustawowej. Zgodnie z art. 4 wspomnianej ustawy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Zgodnie z art. 21 ust 3 powołanej wyżej ustawy proponowana uchwała określa w szczególności:

- 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;

- warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;

- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;

- 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 najem socjalny lokali 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;

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

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

Proponowany projekt uchwały wypełnia wszystkie dyspozycje art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz art. 21 ust. 3 powołanej wyżej ustawy oraz dostosowuje zapisy zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie stosownej uchwały jest zasadne.