

**UCHWAŁA NR XXXI/196/2021  
RADY GMINY W OBRAZOWIE**

z dnia 17 sierpnia 2021 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy  
Obrazów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) 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 2020 r. poz. 611) Rada Gminy w Obrazowie uchwala, co następuje:

- § 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Obrazów w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obrazów.
- § 3. Traci moc uchwała nr LII/249/2010 Rady Gminy w Obrazowie z dnia 21 września 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Obrazów**

**Rozdział 1.**  
**Postanowienia ogólne**

**§ 1.**

1. Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Gminy.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Obrazów.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Obrazów
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę 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)
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 291)
- 5) mieszkaniowym zasobie gminy należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy Obrazów
- 6) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133).
- 7) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, którego definicja została określona w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133).

**§ 3.**

1. Lokale, które wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wynajmuje się członkom wspólnoty samorządowej posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, stale zamieszkującym przez co najmniej 5 lat na terenie Gminy Obrazów oraz spełniającym kryteria określone w 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 uzasadniającego stosowanie obniżek czynszu**

#### **§ 4.**

1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

a) 180 % najniższej emerytury obowiązującej w czasie złożenia wniosku - dla gospodarstwa jednoosobowego

b) 140 % najniższej emerytury obowiązującej w czasie złożenia wniosku - dla gospodarstwa wieloosobowego

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

a) 120 % najniższej emerytury obowiązującej w czasie złożenia wniosku - dla gospodarstwa jednoosobowego,

b) 80 % najniższej emerytury obowiązującej w czasie złożenia wniosku - dla gospodarstwa wieloosobowego.

3. Lokale mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony wyłącznie osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie kwalifikującym się do najmu socjalnego i lokalu zamiennego pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w uchwale.

4. Przekroczenie dochodu określonego w ust. 2 pkt a i b nie więcej niż o 30% nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli najemca znajduje się w trudnej sytuacji życiowej lub jeżeli jego jedynym źródłem utrzymania jest świadczenie emerytalne lub rentowe.

5. Gmina, nie częściej niż co 2,5 roku, może weryfikować spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu. Na pisemne żądanie gminy najemca jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji.

#### **§ 5.**

1. Najemcy lokali stanowiących własność gminy, którzy nie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy ze względu na niespełnienie kryterium powierzchni mieszkania, mogą ubiegać się o obniżenie o 10% stawki bazowej czynszu.

2. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu, określa się jako średniomiesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, o ile nie będzie przekraczać kwoty:

a) 70 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku - dla gospodarstwa jednoosobowego,

b) 50 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku - dla gospodarstwa wieloosobowego.

3. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Obrazów, o których mowa w § 4 ust. 1, za wyjątkiem najemców, którym wypowiedziano umowę najmu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

4. Obniżki czynszu udziela Wójt w drodze postanowienia na pisemny wniosek najemcy. Obniżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po wydaniu postanowienia.

5. Obniżki udziela się na okres od 1 do 6 miesięcy. W przypadku, gdy w dalszym ciągu utrzymuje się niski dochód gospodarstwa, wnioskodawca może wystąpić z wnioskiem o obniżenie czynszu na kolejny okres.

### **Rozdział 3.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

##### **§ 6.**

1. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym oraz 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

3. Zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych.

### **Rozdział 4.**

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

##### **§ 7.**

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) osiągają dochody niższe, niż określone w § 4 ust. 1 w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- 3) zamieszkują w budynku lub pomieszczeniach znajdujących się w złym stanie technicznym, potwierdzonym orzeczeniem właściwego organu nadzoru budowlanego,
- 4) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) nie posiadają tytułu do innego lokalu mieszkalnego,
- 2) osiągają dochody niższe, niż określone w § 4 ust. 2 w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- 3) opuściły dom dziecka, w związku z uzyskaniem pełnoletniości,

- 4) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
- 5) posiadają orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu znacznym lub umiarkowanym lub członek rodziny posiada orzeczenie o niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji.

## **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**

#### **§ 8.**

1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek zainteresowanych zamianą stron - najemców i wymaga zgody Wójta Gminy i zaopiniowania właściwej merytorycznie komisji Rady Gminy w Obrazowie.
2. Nie udziela się zgody na zamianę, jeśli w jej następstwie na jednego członka gospodarstwa domowego przypadaloby mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, albo mniej niż 10 m<sup>2</sup> w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.
3. Wójt odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:
  - 1) osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu;
  - 2) dewastuje lokal;
  - 3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania.

## **Rozdział 6.**

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

#### **§ 9.**

1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy o najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zobowiązana jest do złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego, który powinien zawierać:
  - a) wykaz osób do wspólnego zamieszkiwania,
  - b) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania,
  - c) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku,
  - d) oświadczenie o stanie majątkowym.
2. Wnioski podlegają rozpatrzeniu przez Wójta Gminy w ciągu 1 miesiąca, po uprzednim zaopiniowaniu właściwej merytorycznie komisji Rady Gminy w Obrazowie oraz właściwego ze względu na miejsce pobytu osoby występującej z wnioskiem - Ośrodka Pomocy Społecznej.

3. Umowę najmu lokalu zawiera Wójt Gminy Obrazów.
4. Zawarcie umowy najmu lokalu nie wymaga wpłacenia kaucji.

## **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**

#### **§ 10.**

1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu i spełniają niżej wymienione wymagania:

- 1) żadna z osób ubiegających się o zawarcie umowy nie posiada tytułu prawnego do samodzielnego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do takiegoż lokalu oraz żadna z tych osób nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego,
- 2) są pełnoletnie,
- 3) okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą i uczestniczenia w kosztach utrzymania lokalu nie był krótszy niż 5 lat,
- 4) nie posiadają zaległości w opłatach,
- 5) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,

2. Z uwagi na względy społeczne i zdrowotne Wójt Gminy może wyrazić zgodę na przepisanie tytułu prawnego do lokalu z głównego najemcy na inną osobę niż określona w § 10 ust. 1 pod warunkiem spełnienia przesłanek wskazanych w § 10 ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 4.

3. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie § 10 ust. 2, zobowiązane są do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego. W przypadku nieopuszczenia lokalu zostaną podjęte działania zmierzające do przymusowego opróżnienia lokalu i naliczenia roszczeń odszkodowawczych.

## **Rozdział 8.**

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

#### **§ 11.**

1. Lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, wynajmowany osobie niepełnosprawnej ruchowo powinien posiadać łazienkę z wc, której wielkość i wyposażenie odpowiada normom określonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz.1065 ze zm.).

2. Drzwi w lokalu powinny posiadać szerokość dostosowaną do potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim, jeżeli ten rodzaj niepełnosprawności posiada lokator.

3. Komunikacja w lokalu powinna być pozbawiona barier i pozwalać na swobodne poruszanie się niepełnosprawnego lokatora.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań pomocy społecznej oraz związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej**

§ 12. Wójt Gminy, na pisemny i uzasadniony wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej, zawodowej rodziny zastępczej lub organizacji pozarządowej działającej na rzecz przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu osób i rodzin może przeznaczyć z mieszkaniowego zasobu Gminy Obrazów lokale na:

- 1) realizację zadań pomocy społecznej,
- 2) zadań związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej,
- 3) prowadzenie mieszkań wspomaganych (w tym mieszkań chronionych).

## UZASADNIENIE

### **do uchwały Nr XXXI/196/2021 Rady Gminy w Obrazowie z dnia 1 7 sierpnia 2021r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Obrazów**

Podjęcie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Obrazów, spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wprowadzonych w życie od dnia 21 kwietnia 2019r.

Nowa proponowana uchwała ma na celu uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Obrazów w świetle obowiązujących przepisów prawnych oraz zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie. Proponowane w niniejszej uchwale zmiany dotyczą w szczególności usunięcia ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz wprowadzenia pojęcia „najem socjalny lokalu”. Kolejną zmianą nałożoną na gminy przez ustawodawcę jest wprowadzenie wymogu określającego warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, jak również zasad przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Z uwagi na konieczność dostosowania obowiązujących regulacji do aktualnego stanu prawnego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.