

**UCHWAŁA NR XXXIII.218.21
RADY GMINY RAWA MAZOWIECKA**

z dnia 24 września 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Rawa Mazowiecka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) 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 2021 r. poz. 11 i 1243) Rada Gminy Rawa Mazowiecka uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rawa Mazowiecka, określone w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rawa Mazowiecka.

§ 3. Traci moc uchwała Nr III/23/2002 Rady Gminy w Rawie Mazowieckiej z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2003 r. Nr 51 poz. 476) zmieniona uchwałą Nr XXX.190.17 z dnia 30 maja 2017 r. zmieniającą uchwałę nr III/23/2002 Rady Gminy w Rawie Mazowieckiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 2902).

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Katarzyna Klimek

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rawa Mazowiecka

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rawa Mazowiecka.

2. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gmina Rawa Mazowiecka wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Rawa Mazowiecka.

4. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Rawa Mazowiecka, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, mogą być wynajmowane wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

5. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony z możliwością jej przedłużenia, jeżeli najemca znajduje się nadal w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

6. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Rawa Mazowiecka przeznacza się do wynajmowania na rzecz osób zamieszkujących na terenie Gminy Rawa Mazowiecka, posiadających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

7. Najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Rawa Mazowiecka następuje na wniosek osoby zainteresowanej.

8. Z mieszkaniowego zasobu gminy nie wydziela się lokali na czas wykonywania stosunku pracy.

9. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie o ochronie praw lokatorów - 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, z 2021 r. poz. 11 i 1243);
- 2) Wójcie - oznacza to Wójta Gminy Rawa Mazowiecka;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Rawa Mazowiecka;
- 4) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Gminy Rawa Mazowiecka;
- 5) Komisji - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 6) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.);
- 7) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego znaczenie zostało określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.);
- 8) minimalnym wynagrodzeniu – należy przez to rozumieć wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującą w dniu składania wniosku;
- 9) nadmiernym zagęszczeniu – należy przez to rozumieć sytuację, w której powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego lokatora jest mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniejsza niż 10 m².

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas

nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Ustala się, że średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku na jednego członka gospodarstwa domowego osób ubiegających się o oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony nie może być wyższy niż:

- 1) 125% minimalnego wynagrodzenia za pracę – w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę – w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Ustala się, że średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku na jednego członka gospodarstwa domowego osób ubiegających się o oddanie w najem socjalny lokalu nie może być wyższy niż:

- 1) 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę – w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75% minimalnego wynagrodzenia za pracę – w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) 110% minimalnego wynagrodzenia za pracę – w gospodarstwie jednoosobowym, w którym zamieszkuje osoba posiadająca orzeczenie zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności;
- 4) 85% minimalnego wynagrodzenia za pracę – w gospodarstwie wieloosobowym, w którym zamieszkuje osoba posiadająca orzeczenie zespołu do spraw orzekania.

3. Ustala się minimalną wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego uprawniającą do zastosowania 10% obniżki czynszu:

- 1) 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę – w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 90% minimalnego wynagrodzenia za pracę – w gospodarstwie wieloosobowym.

4. O obniżkę mogą ubiegać się najemcy lokali, o których mowa w ust. 1, za wyjątkiem najemców, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

5. Obniżki czynszu udziela Wójt na wniosek osoby zainteresowanej. Obniżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po jej udzieleniu przez Wójta.

6. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy, a w przypadku, gdy najemca nadal spełnia warunki określone w uchwale – można udzielić obniżki na kolejny okres.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu nie spełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 4.

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

§ 4. 1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokali mieszkalnych mają osoby, które:

- 1) utraciły lokal wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego;
- 2) zajmują lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 3) zamieszkują w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego;

- 4) zostały zakwalifikowane do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
- 5) mają udokumentowane zamieszkanie na terenie gminy przez okres co najmniej pięciu lat (na dzień złożenia wniosku);
- 6) wymagają udzielenia pomocy mieszkaniowej ze względu na zasady współżycia społecznego po uzyskaniu opinii Komisji.

2. Osób wymienionych w ust. 1 pkt 1-2 nie dotyczy kryterium dochodowe.

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

- 1) pozbawione zostały lokalu wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) opuszczają po osiągnięciu pełnoletności domy dziecka, rodzinne domy dziecka oraz rodziny zastępcze, placówki opiekuńczo-wychowawcze lub inne ośrodki wymienione w przepisach o pomocy społecznej, pod warunkiem, że wychowanek realizuje indywidualny program usamodzielnienia i wniosek o przydział lokalu mieszkalnego złoży w czasie trwania procesu usamodzielnienia tj. do 25 roku życia;
- 3) zajmują lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 4) zostały zakwalifikowane do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
- 5) mają udokumentowane zamieszkanie na terenie gminy przez okres co najmniej pięciu lat (na dzień złożenia wniosku).

§ 6. W wyjątkowych przypadkach, uwzględniając szczególną sytuację rodzinną i mieszkaniową wnioskodawcy bądź szczególne okoliczności, Wójt może w porozumieniu z Komisją zmienić kolejność zawarcia umowy, o której mowa w § 4 i 5.

§ 7. Uprawniony do przydziału najmu socjalnego lokalu traci uprawnienia po odmowie przyjęcia lokalu.

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. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą stanowić przedmiot zamiany pomiędzy najemcami, posiadającymi umowy najmu lokali zawarte na czas nieoznaczony i oznaczony, na podstawie zgodnych złożonych wniosków o zamianę, wyłącznie za zgodą Wójta.

2. Warunkiem wyrażenia zgody jest brak zaległości w opłatach za używanie lokali będących przedmiotem zamiany lub spłacenie tych zaległości przed zawarciem umów zamiany lokali. Ten ostatni warunek nie musi zostać spełniony, jeżeli najemca przechodzi do lokalu, którego koszty utrzymania ponoszone przez najemcę, ze względu na mniejszy metraż lub niższy standard wyposażenia, będą niższe.

3. Najemca ubiegający się o najem lokalu o większym metrażu lub o wyższych kosztach utrzymania musi udokumentować swój dochód, aby wykazać, że będzie w stanie ponieść wyższe koszty. W przypadku dochodów niepozwalających na ponoszenie wyższych kosztów Wójt może nie wyrazić zgody na zamianę, chyba że za zamianę przemawiają względy społeczne.

4. Możliwe jest dokonywanie zamian pomiędzy najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu gminy i osobami zajmującymi lokale w innych zasobach. W takiej sytuacji wymagana jest pisemna zgoda właściciela lub zarządcy lokali przeznaczonych do zamiany.

5. Wójt może odmówić dokonania zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkałych z najemcą.

§ 9. Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy;
- 2) w wyniku zamiany uzyska się co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal.

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

§ 10. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powinna złożyć wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu w Urzędzie.

2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania wnioskodawcy;
- 3) opis stanu rodziny wnioskodawcy z podaniem stopnia pokrewieństwa oraz wieku członków rodziny;
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych.

3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 i 2 dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

4. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

5. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 i 2 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, określonych w ust. 3, wyznacza się wnioskodawcy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 11. 1. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pełni Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

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

3. Komisję powołuje Wójt w drodze zarządzenia, przy czym w jej skład powinni wchodzić:

- 1) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej;
- 2) dwóch przedstawicieli Urzędu, w tym pracownik zajmujący się sprawami gospodarki mieszkaniowej;
- 3) dwóch radnych Rady Gminy Rawa Mazowiecka.

4. 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 lokalu.

5. Komisja obraduje na posiedzeniach, z których sporządzany jest protokół.

6. Po zapoznaniu się z opinią Komisji, ostateczną decyzję o przydziale lub odmowie przydziału lokalu podejmuje Wójt. W przypadku przydziału lokalu, Wójt zawiera pisemną umowę najmu lokalu.

7. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać przedłużona na kolejny okres, pod warunkiem złożenia wniosku w miesiącu, w którym się kończy lub w miesiącu następnym po upływie terminu obowiązywania poprzedniej umowy oraz spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 2.

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. Umowa najmu lokalu może zostać zawarta z pełnoletnimi osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, jeżeli łącznie zostaną spełnione następujące warunki:

- 1) spełniają kryteria, o których mowa w rozdziale 2 i 4 uchwały;
- 2) nie mają możliwości samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
- 3) złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu.

2. Osoby, które nie spełniają warunków określonych w ust. 1 wyzwane są do opróżnienia i opuszczenia lokalu w wyznaczonym terminie, pod rygorem wniesienia do sądu powództwa o eksmisję wszystkich osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego.

Rozdział 8.

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

§ 13.1. Warunki, jakim musi odpowiadać lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wynajmowany osobie niepełnosprawnej ruchowo powinien posiadać wyposażenie odpowiadające normom określonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Lokal wskazany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać jej rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim.

3. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nieporuszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 14.1. Dyrektor Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Rawie Mazowieckiej może zwrócić się do Wójta o przeznaczenie lokalu na realizację zadań jednostki samorządu terytorialnego przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821 z późn. zm.).

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

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmienne od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 15. Do zawarcia umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² są uprawnieni wnioskodawcy, których rodzina jest wieloosobowa, tj. składa się z co najmniej 8 osób.

Uzasadnienie

W związku ze zmianami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zmienia się uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Szczegółowo sprecyzowane zostały warunki i kryteria na podstawie, których odbywać się będzie przydział lokalu z zasobów Gminy Rawa Mazowiecka na czas nieoznaczony i oznaczony.