**Uchwała Nr XXIX/191/2021
Rady Miejskiej w Żarkach**

z dnia 23 czerwca 2021 r.

**w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarki”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2020 poz. 713 z późn. zm.) i art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2020 poz. 611) Rada Miejska w Żarkach uchwala, co następuje:

**§ 1.**Przyjmuje się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarki”, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Żarki.

**§ 3.**Traci moc Uchwała Nr III/14/2018 Rady Miejskiej w Żarkach z dnia 28 grudnia 2018r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarki”.

**§ 4.**Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Przewodniczący Rady Miejskiej w Żarkach**Mariusz Pompa** |

Załącznik do uchwały Nr XXIX/191/2021
Rady Miejskiej w Żarkach
z dnia 23 czerwca 2021 r.

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŻARKI**

**Rozdział 1.**

**§ 1.**Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego

zasobu Gminy Żarki.

**§ 2.**Ilekroć w uchwale mowa jest o:

1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2020 poz. 611 z późn. zm.);

2) **uchwale** - należy rozumieć niniejszą uchwałę;

3) **Gminie** - należy przez to rozumieć gminę Żarki;

4) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. 2019 poz. 2133 z późn. zm.);

5) **wnioskodawcy** - należy przez to rozumieć osobę, która składa wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

**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**

**§ 3.**1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony wynosi nie więcej niż:

1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;

2) 120% najniższej emerytury na jednego członka w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu wynosi nie więcej niż:

1) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;

2) 90% najniższej emerytury na jednego członka w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

3. Kryterium dochodowe wskazane w ust. 1 i 2 zwiększa się o 30 punktów procentowych w stosunku do gospodarstw domowych, w których znajduje się osoba niepełnosprawna, będąca Wnioskodawcą lub osobą zgłoszoną do wspólnego zamieszkiwania z Wnioskodawcą.

**§ 4.**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu wynosi nie więcej niż:

1) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 50% najniższej emerytury na jednego członka w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

**Rozdział 3.**
**Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

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

1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m2 powierzchni użytkowej w gospodarstwie wieloosobowym albo mniej niż 10 m2 powierzchni użytkowej w gospodarstwie jednoosobowym;

2) zamieszkiwanie w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. 2019 poz. 1065 z późn. zm.);

3) zamieszkiwanie z osobą niepełnosprawną w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych;

4) bezdomność.

**Rozdział 4.**
**Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu**

**§ 6.**1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

1) utraciły mieszkanie na skutek: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;

2) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji lub sprzedaży.

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

1) utraciły mieszkanie na skutek: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;

2) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji lub sprzedaży;

3) opuszczają dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo–wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności, jeżeli były mieszkańcami Gminy do czasu umieszczenia w placówkach.

**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**

**§ 7.**1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy za wyrażoną w formie pisemnej zgodą najemcy drugiego lokalu.

2. 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 tak najemcy jak i wynajmującego lokal w innym zasobie, na dokonanie zmiany najemcy.

3. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez Gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

4. Odmowa wyrażenia zgody na zamianę nastąpi w przypadku, gdy:

1) w jej wyniku na członka gospodarstwa domowego będzie przypadać mniej niż 5 m2 powierzchni użytkowej, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniej niż 10 m2 powierzchni użytkowej;

2) w jej wyniku lokal, w którym będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna, nie będzie spełniać wymogów określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunków określonych w Rozdziale 8 niniejszej uchwały;

3) najemca, który złożył wniosek o dokonanie zamiany lub najemca, który na zamianę wyraża zgodę, posiada zaległości w opłatach za czynsz lub innych opłatach z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;

4) najemca, który złożył wniosek o dokonanie zamiany lub najemca, który na zamianę wyraża zgodę, umyślnie niszczy lub uszkadza wyposażenie lokalu, wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania lub w inny sposób nie wypełnia swoich obowiązków wynikających z umowy najmu;

5) na skutek zamiany doszłoby do zawarcia przez Gminę umowy najmu z osobą nie spełniającą kryterium dochodowego wskazanego w § 3 ust. 1 i 3 w przypadku umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub
§ 3 ust. 2 i 3 w przypadku umowy najmu socjalnego lokalu.

**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**

**§ 8.**1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu, składa stosowny wniosek w Urzędzie Miasta i Gminy Żarki.

2. W treści wniosku wnioskodawca wskazuje:

1) imię i nazwisko, miejsce zamieszkania wnioskodawcy oraz adres do korespondencji;

2) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą i ubiegających się wraz z wnioskodawcą o najem lokalu,

3) opis dotychczasowych warunków zamieszkania wnioskodawcy oraz osób ubiegających się wraz z wnioskodawcą o najem lokalu.

3. O wyniku rozpatrzenia wniosku, wnioskodawca jest informowany pisemnie.

4. W przypadku braków formalnych wniosku, pisemnie wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania z pouczeniem, że nieusunięcie braków wniosku w terminie oznaczonym w wezwaniu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

5. Wnioski osób przebywających w zakładach karnych i aresztach śledczych oraz w innych miejscach zapewniających całodobowe utrzymanie, rozpatrywane są dopiero po ich opuszczeniu przez wnioskodawców oraz przedstawieniu faktycznej sytuacji mieszkaniowej.

**§ 9.**1. Na podstawie złożonych wniosków sporządza się w terminie do 31 stycznia każdego roku, listę osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. O kolejności umieszczenia nazwisk na liście o której mowa w ust. 1 decyduje kolejność wpływu wniosków do Urzędu Miasta i Gminy w Żarkach z zastrzeżeniem postanowień Rozdziału 4 niniejszej uchwały.

3. Listę osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy zatwierdza Burmistrz Miasta i Gminy Żarki.

**§ 10.**1. Realizacja wniosków osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy odbywa się zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście, o której mowa w § 9 ust. 3.

2. Wnioskodawca zobowiązany jest do zawiadamiania Gminy o zmianach mających wpływ na realizację wniosku w zakresie: wykazu osób wspólnie zamieszkujących z wnioskodawcą, opisu sytuacji mieszkaniowej wnioskodawcy oraz osób ubiegających się wraz z wnioskodawcą o najem lokalu, w terminie 7 dni od dnia wystąpienia zmiany.

3. Osoby, które znajdują się na liście o której mowa w § 9 ust. 3, zobowiązane są aktualizować wniosek o najem lokalu mieszkalnego, po upływie 12 miesięcy od złożenia wniosku w zakresie: wykazu osób wspólnie zamieszkujących z wnioskodawcą, opisu sytuacji mieszkaniowej wnioskodawcy oraz osób ubiegających się wraz z wnioskodawcą o najem lokalu.

4. Weryfikacja wniosków, o których mowa w ust. 3 polega na sprawdzeniu, czy osoby ujęte na dotychczasowej liście osób uprawnionych nadal spełniają warunki do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu.

5. Przy weryfikacji dotychczasowej listy osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy zostaną wykreślone:

1) osoby, które nie dokonały aktualizacji wniosku w terminie określonym w ust. 3 i złożyły pisemne oświadczenie, że rezygnują z ubiegania się o najem lokalu;

2) osoby, które w wyniku przeprowadzonej weryfikacji przestały spełniać warunki dla zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu.

6. W przypadku nie dokonania aktualizacji wniosku w terminie, o którym mowa w ust. 3 wzywa się do aktualizacji wniosku w terminie 14 dni pod rygorem skreślenia z listy osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

7. Oferta zawarcia umowy najmu kierowana jest do osób znajdujących się na liście według kolejności umieszczenia tych osób na liście z uwzględnieniem powierzchni dostępnego lokalu, kryterium dochodowego wskazanego w § 3 ust. 1 i 3 w przypadku umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub § 3 ust. 2 i 3 w przypadku umowy najmu socjalnego lokalu zapisów oraz postanowień Rozdziału 4 niniejszej uchwały.

8. Wnioskodawcy, przed zawarciem umowy najmu lokalu są zobowiązani do ponownego udokumentowania faktu spełnienia warunków dla zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu.

**§ 11.**1. W celu zapewnienia kontroli społecznej rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, każdego roku w terminie do 31 marca sporządza się i podaje do publicznej wiadomości, raport za rok poprzedni.

2. Raport, o którym mowa w ust. 1 obejmuje informacje o sposobie i zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym:

1) liczbę lokali mieszkalnych;

2) liczbę osób znajdujących się na liście osób uprawnionych do najmu lokalu;

3) liczbę nowych wniosków umieszczonych na liście oraz liczbę wniosków skreślonych z listy wraz z przyczyną skreślenia;

4) liczbę wniosków rozpatrzonych pozytywnie, dla których zawarto umowę najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu;

5) informację o powierzchni najętego lokalu będącego przedmiotem umowy najmu;

6) liczbie osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawcy z którym zawarto umowę najmu lokalu;

7) zastosowanej zasadzie pierwszeństwa;

8) sposobie rozpatrzenia zastrzeżeń odnośnie trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali, w tym czy na skutek wniesionych zastrzeżeń zostały wprowadzone zmiany w trybie rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali.

3. Raport, o którym mowa w ust. 1 i 2 podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Żarkach na okres nie krótszy niż 14 dni oraz zamieszczenie w Biuletynie informacji Publicznej Miasta i Gminy w Żarkach.

4. Każdy ma prawo zgłosić zastrzeżenia odnośnie trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali.

**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. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, może zostać zawarta umowa najmu lokalu pod warunkiem, że spełniają łącznie poniższe warunki:

1) prowadziły z najemcą wspólne gospodarstwo domowe do chwili opuszczenia przez niego lokalu lub do chwili jego śmierci;

2) nie posiadają zaległości w opłatach za czynsz i innych opłatach niezależnych od właściciela dotyczących przedmiotowego lokalu, z zastrzeżeniem, że warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli osoby te zawarły z wynajmującym porozumienie o rozłożeniu należności na raty i wywiązują się z postanowień zawartego porozumienia;

3) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym;

4) przestrzegają zasad porządku domowego;

5) spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 1 i 3 w przypadku umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub § 3 ust. 2 i 3 w przypadku umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie zapisu § 12 lub po śmierci najemcy na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, winny opuścić lokal i opróżnić lokal z rzeczy należących do tej osoby oraz wydać go w terminie wskazanym przez wynajmującego nie dłuższym niż 3 miesiące licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

**Rozdział 8.**
**Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych,
z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności**

**§ 13.**1. Lokal mieszkalny wskazywany dla osoby niepełnosprawnej, niezależnie od innych warunków prawem przewidzianych, powinien zapewniać co najmniej:

1) otwór drzwiowy o szerokości minimum 90 cm;

2) brak progów lub barier komunikacyjnych;

3) przestrzeń manewrową w pomieszczeniu higieniczno-sanitarnym o wymiarach minimum 1,5 m x 1,5 m;

4) usytuowanie na pierwszej kondygnacji;

5) wysokość klamek i włączników zapewniająca swobodny dostęp dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim;

6) sedes zamontowany na takiej wysokości, aby umożliwić przesiadanie się z wózka inwalidzkiego, z poręczami wspomagającymi tę czynność.

**Rozdział 9.**
**Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b**

**§ 14.**1. Lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu Gminy może zostać przeznaczony na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tj. Dz. U. 2020 poz. 1876 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tj. Dz. U. 2020 poz. 821 z późn. zm.).

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1, może zostać przeznaczony na mieszkanie chronione.

3. Jako podstawowe kryteria dla lokalu mieszkalnego przeznaczonego na cele wymienione w ust. 2 przyjmuje się:

1) wyposażenie lokalu w niezbędne instalacje;

2) stan techniczny lokalu pozwalający na bezpieczne jego użytkowanie.

4. Gmina zabezpiecza lokal mieszkalny na cele wymienione w ust. 2 na wniosek Miejsko Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żarkach.