

**UCHWAŁA NR /2020  
RADY GMINY  
JAWORZE**

z dnia 2020r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład  
mieszkaniowego zasobu Gminy Jaworze oraz tymczasowych pomieszczeń.**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020r. poz. 713) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 611),

**Rada Gminy Jaworze uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jaworze.

**Rozdział 1.  
Zasady ogólne.**

**§ 2.** 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi lokale mieszkalne, wynajmowane na czas oznaczony i nieoznaczony oraz pomieszczenia tymczasowe.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy lub zasobie - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Jaworze, a także pozostające w samoistnym posiadaniu Gminy Jaworze,
- 3) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Jaworze ,
- 4) lokalu - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 5) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Jaworze reprezentowaną przez Wójta lub inny podmiot upoważniony przez Wójta, pełniącym funkcję zarządcy.
- 6) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowy Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,
- 8) rodzinie - należy przez to rozumieć osoby spokrewnione lub niespokrewnione pozostające w faktycznym związku, wspólnie zamieszkujące i gospodarujące,
- 9) niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe - brak tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości, stanowiącego podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Jaworze przeznaczone są na:

- 1) tymczasowe pomieszczenia,
- 2) lokale mieszkalne wynajmowane na czas oznaczony i nieoznaczony.

## PROJEKT

4. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Jaworze, z wyjątkiem najmu socjalnego, pomieszczeń tymczasowych i lokali związanych ze stosunkiem pracy, wynajmowane są na czas nieoznaczony, chyba że wnioskodawca wskaże we wniosku, że umowa najmu lokalu mieszkalnego ma zostać zawarta na czas oznaczony.

5. Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale osobom:

- 1) zamieszkującym w gminie Jaworze,
- 2) posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 3) spełniającym kryterium dochodowe określone w § 3 niniejszych zasad.

### **Rozdział 2.**

#### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.**

**§ 3.** 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony prawo będą mieli wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 220 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 200 % w gospodarstwie dwuosobowym i 180 % w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do zawierania umowy najmu socjalnego lokalu, prawo będą mieli wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 150 % w gospodarstwie dwuosobowym i 120 % w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku § 6 pkt. 2 i pkt. 4-5.

**§ 4.** 1. Ustala się następujące wysokości dochodów gospodarstwa domowego uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu oraz wysokości obniżek:

- 1) średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w gospodarstwie wieloosobowym w wysokości nie przekraczającej 60 % kwoty najniższej emerytury - wysokość obniżki czynszu 10 %,
- 2) średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym w wysokości nie przekraczającej 80 % kwoty najniższej emerytury - wysokość obniżki czynszu 10 %.

2. Obniżka czynszu udzielana jest na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 5.** Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy, którzy spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) mieszkają w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w gospodarstwie wieloosobowym lub mniej niż 20 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym, przy czym nie uwzględnia się podziałów powierzchni dokonanych w ramach jednego lokalu przez jego mieszkańców. W przypadku, gdy w lokalu mieszka osoba niepełnosprawna ruchowo wymagająca zamieszkiwania w odrębnym pomieszczeniu lub osoba wymagająca zamieszkiwania w odrębnym pomieszczeniu z uwagi na inne schorzenia, pokoju tego nie bierze się pod uwagę przy obliczaniu powierzchni użytkowej.

- 2) mieszkają w lokalu lub budynku nie nadającym się na stały pobyt ludzi.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 6.** 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje:

- 1) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej (powódź, pożar, itp.) lub katastrofy budowlanej,
- 2) osobom, w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,
- 3) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku podlegającym rozbiórce, w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy,
- 4) osobom, które doznają w miejscu zamieszkania udokumentowanej przemocy,
- 5) osobom, w stosunku do których występują istotne powody rodzinne lub społeczne.

#### **Rozdział 5.**

##### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego samego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

**§ 7.** 1. Dopuszcza się zamianę lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku:

- 1) gdy lokal położony jest w budynku przeznaczonym do sprzedaży, rozbiórki lub w stosunku, co do którego planuje się jego zmianę sposobu użytkowania,
- 2) gdy udokumentowany stan zdrowia najemcy lub stopień jego niepełnosprawności utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu,
- 3) gdy nastąpiła zmiana sytuacji rodzinnej najemcy związanej ze zwiększeniem lub zmniejszeniem liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 4) gdy najemca wystąpi z wnioskiem o zamianę lokalu na inny o mniejszym metrażu lub niższym standardzie,
- 5) gdy najemca ma trudności finansowe związane z regulowaniem opłat czynszowych za dotychczas zajmowany lokal.

2. Za zgodą Wójta najemcy lokali należących do zasobu mogą dokonywać między sobą zamiany wynajmowanych lokali, przy czym najemca socjalny może dokonać zamiany wyłącznie z innym najemcą socjalnym.

3. Zgoda Wójta na zamianę lokali jest uwarunkowana uregulowaniem przez najemców zobowiązań wynikających z umowy najmu.

4. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

5. Niedopuszczalnym jest dokonywanie zamiany lokali, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadało mniej niż 10m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni.

6. Wójt Gminy może zaproponować najemcy zamianę zajmowanego lokalu na inny wolny lokal mieszkalny, jeżeli będzie to niezbędne dla realizacji założeń programu

## PROJEKT

gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy lub będzie to uzasadnione potrzebą realizacji innych zadań gminy.

7. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu lokalu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych i zawarcie nowych umów najmu.

### **Rozdział 6.**

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

**§ 8.** 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego, złożony w Urzędzie Gminy Jaworze.

2. Wniosek powinien zawierać co najmniej:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz miejsce zamieszkania,
- 2) stan rodzinny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym),
- 3) źródło i wysokość dochodów członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku,
- 4) określenie obecnych warunków mieszkaniowych,
- 5) wskazanie, czy wnioskodawca ubiega się o najem socjalny, czy o lokal wynajmowany na czas nieokreślony,
- 6) okres, na jaki wnioskodawca chce zawrzeć umowę najmu, z zastrzeżeniem, iż umowa najmu socjalnego nie może być zawarta na okres dłuższy niż **6** lat,
- 7) oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego.

3. Wnioskodawca w terminie 14-tu dni od daty złożenia kompletnego wniosku otrzyma informacje o spełnieniu przesłanek określonych w § 3 oraz § 5 niniejszej uchwały i o zarejestrowaniu wniosku, a także o dalszym toku postępowania. W przypadku braku kompletności wniosku, wnioskodawca otrzyma informacje o konieczności jego uzupełnienia w podanym terminie.

4. Do rozpatrzenia i załatwienia wniosków o najem lokali na czas nieokreślony i najem socjalny upoważniony jest Wójt w oparciu o opinię Zespołu ds. rozpatrywania wniosków o wynajem lokali mieszkalnych.

5. Zespół powoływany jest przez Wójta Gminy Jaworze w składzie od 5 do 9 osób.

6. W skład Zespołu powoływani będą przedstawiciele:

- 1) Urzędu Gminy Jaworze,
- 2) Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Jaworzu,
- 3) Rady Gminy Jaworze,
- 4) podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 2-3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 1817 ze zm.), których obszarem działalności jest gmina Jaworze.

7. Do zadań Zespołu należy opiniowanie wniosków o najem lokali, a także uwag i zastrzeżeń dotyczących najmowanych lokali.

8. Zespół może uczestniczyć w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o najem lokalu.

9. Zespół sporządza protokół z posiedzenia Zespołu.

10. Wnioskodawcy, którzy zostali zakwalifikowani do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, zostają wpisani na listę osób oczekujących na przydział lokalu. Zobowiązani są oni aktualizować złożony w Urzędzie Gminy Jaworze wniosek w okresie do końca I kwartału każdego roku, w zakresie danych dotyczących dochodu oraz sytuacji mieszkaniowej.
11. Brak aktualizacji wniosku w terminie określonym w ust. 10, uznane zostanie za rezygnację z oczekiwania na najem lokalu.
12. Wnioskodawcy, którzy nie zakwalifikowali się na listę osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, mogą ubiegać się ponownie, składając nowy wniosek w roku następnym.
13. Odwołania w sprawie zakwalifikowania do najmu lokalu oraz przydziału lokalu mieszkalnego składa się do Wójta.
14. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny.
15. Jawność postępowania oraz realizacja kontroli społecznej będzie uwzględniona poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Jaworze wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, jak również poprzez zapewnienie udziału w pracach Zespołu przedstawicieli organów wskazanych w ust. 6 pkt. 3 i 4.

## **Rozdział 7.**

### **Ponowne zawarcie umowy najmu na czas oznaczony**

**§ 9.** 1 Umowę najmu socjalnego lokalu, po upływie oznaczonego w niej czasu, zawiera się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

2. Osoby wnioskujące o zawarcie umowy najmu lokalu na kolejny okres są zobowiązane do udokumentowania faktu osiągania niskich dochodów określonych w § 3 ust. 2 niniejszej uchwały.

3. Warunkiem zawarcia umowy jest uregulowanie należności.

4. Dopuszcza się odmowę zawarcia umowy najmu na kolejny okres z uwagi na racjonalne gospodarowanie zasobem, a w szczególności gdy:

- 1) wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem wykroczyli przeciwko porządkowi domowemu;
- 2) w lokalu zamieszkuje zbyt mała ilość osób w stosunku do powierzchni tego lokalu. W sytuacji określonej w zdaniu poprzedzającym wskazuje się inny lokal;
- 3) najemca używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, lub
- 4) lokator wynajął, podjął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.

## **Rozdział 8.**

### **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. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy z: małżonkiem najemcy, zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem najemcy, powinowatymi w linii prostej, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, osobami przyjętymi na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osobami pozostającymi faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą lokalu, pod następującymi warunkami:

- 1) osoby wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą przez okres co najmniej 5 lat przed jego śmiercią lub wyprowadzeniem się z lokalu,
- 2) osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego,

## PROJEKT

- 3) osoby zajmujące lokal utrzymują go w należyтым stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego,
- 4) osoby zajmujące lokal wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowanie lokalu.
- 5) spełnione zostało kryterium niskiego dochodu określone w § 3 ust. 1 i 2.

2. W przypadku gdy powierzchnia mieszkalna lokalu w przeliczeniu na jedną osobę przekracza powierzchnię normatywną, określoną w art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, gmina może wskazać inny, mniejszy lokal.

3. Umowa najmu z osobą o której mowa w art. 691 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego oraz osobami wymienionymi w ust. 1, może zostać zawarta po spełnieniu warunków określonych w ust. 1 pkt 1-3 w sytuacji, gdy umowa najmu odpowiednio ze zmarłym najemcą lub najemcą opuszczającym lokal została rozwiązana z powodu zaległości w opłatach za lokal - po ich uregulowaniu przez wnioskodawcę.

### **Rozdział 8.**

#### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

**§ 11.** 1. Lokale mieszkalne powyżej 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej będą oddawane w najem w oparciu o następujące kryteria:

- 1) lokale mieszkalne których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m<sup>2</sup> mogą być wynajęte na rzecz rodziny składającej się z co najmniej 5 osób spełniającej kryteria dochodowe opisane w Rozdziale II niniejszej uchwały.
- 2) lokale te będą oddawane w najem w drodze przetargu publicznego na najem lokali.

### **Rozdział 9.**

#### **Postanowienia końcowe**

**§ 12.** W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2016r. poz. 1610.) oraz Kodeksu cywilnego.

**§ 13.** Wnioski zaopiniowane pozytywnie w oparciu o dotychczasową uchwałę i nie rozpatrzone, podlegają weryfikacji w oparciu o przepisy niniejszej uchwały.

**§ 14.** Traci moc uchwała nr XXXII/246/2017 z dnia 17 października 2017 roku.

**§ 15.** Wykonanie uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Jaworze.

**§ 16.** 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.