

**UCHWAŁA NR XXVI/249/2021  
RADY GMINY JAWORZE**

z dnia 25 marca 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jaworze**

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 ze zm.) 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,

3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Jaworze przeznaczone są do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

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 lub podnajmu 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 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 120 % w gospodarstwie dwuosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym.

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

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

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

### **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.

### **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 zmianę 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 zmianę 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 zmianę zajmowanego lokalu na inny wolny lokal mieszkalny, jeżeli będzie to niezbędne dla realizacji założeń programu 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:

- 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, po uzyskaniu opinii 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 sporządza protokół z posiedzenia Zespołu.

9. 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.

10. Brak aktualizacji wniosku w terminie określonym w ust. 10, uznane zostanie za rezygnację z oczekiwania na najem lokalu.

11. Wnioskodawcy, którzy nie zakwalifikowali się na listę osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą złożyć nowy wniosek w roku następnym.

12. Osoba niezadowolona z załatwienia wniosku o najem lokalu na czas nieokreślony lub najem socjalny może zwrócić się do Wójta o ponowne jego rozpatrzenie. Wójt rozpatruje wniosek samodzielnie.

13. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny.

14. 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 osiągnięcia 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, w przypadku 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 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. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu lokalu, w związku z opuszczeniem lokalu przez najemcę, umowa najmu tego lokalu może być zawarta ze wstępnym, zstępnym w linii prostej, pełnoletnim rodzeństwem, osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli osoby te spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę w związku z opuszczeniem lokalu;
- 2) wysokość dochodu na członka gospodarstwa domowego tych osób nie przekracza kryterium dochodu określonego w § 3 ust. 1;
- 3) utrzymują go w należyтым stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego;
- 4) wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowanie lokalu;
- 5) nie zakłócają porządku domowego.

2. W przypadku osób, które pozostały w lokalu mieszkalnym po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, umowa najmu tego lokalu może być zawarta z tymi osobami, jeżeli spełniają następujące kryteria:

- 1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu przez okres co najmniej 5 lat do chwili śmierci najemcy;
- 2) wysokość dochodu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium dochodu określonego w § 3 ust. 1;
- 3) utrzymują go w należyтым stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego;
- 4) wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowanie lokalu;
- 5) nie zakłócają porządku domowego.

## **Rozdział 9.**

### **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 2 niniejszej uchwały.
- 2) lokale te będą oddawane w najem w drodze przetargu publicznego na najem lokali.

## **Rozdział 10.**

### **Lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych**

**§ 12.** Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych winno spełniać wymogi określone odrębnymi przepisami, w szczególności w przedmiocie możliwości zamiany wanny na brodzik, poszerzenia otworów drzwiowych, wyrównania poziomu posadzek.

**§ 13.** Zakres czynności przystosowawczych winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności wnioskodawcy lub osoby niepełnosprawnej w rodzinie wnioskodawcy.

## **Rozdział 11.**

### **Zasady przeznaczenia lokali na wykonywanie innych 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**

**§ 14.** 1. W mieszkaniowym zasobie można przeznaczyć lokale na wykonanie 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.

2. Na wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Jaworzu lub innego uprawnionego podmiotu, Wójt Gminy Jaworze może wyrazić zgodę na przeznaczenie lokalu na wykonanie zadań, o których mowa w ust. 1.

3. Wykaz lokali, o których mowa w ust. 1 zostanie określony w zarządzeniu Wójta Gminy Jaworze.

## **Rozdział 12. Postanowienia końcowe**

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

**§ 16.** Traci moc uchwała nr XXXII/246/2017 z dnia 17 października 2017 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jaworze.

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

**§ 18.** 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.

Przewodniczący Rady  
Gminy Jaworze

**Zbigniew Putek**