

**UCHWAŁA NR XXX/204/21
RADY GMINY ŻAGAŃ**

z dnia 30 kwietnia 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żagań

Na podstawie 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), uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żagań, w brzmieniu jak w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXXVII/203/01 Rady Gminy Żagań z dnia 20 grudnia 2001 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żagań.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Żagań

Elżbieta Kłoniecka

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żagań

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

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

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Żagań,
- 2) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć najniższą emeryturę brutto ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszy Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 291), obowiązującą w dniu składania wniosku,
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz.611),
- 4) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę samodzielnie składającą wniosek o najem lokalu lub osobę, jego małżonka i inne osoby wymienione we wniosku o najem lokalu;
- 5) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Żagań;
- 6) komisji – należy przez to rozumieć społeczną komisję mieszkaniową powołaną przez Wójta Gminy Żagań.

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

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

§ 2. 1. Najemcą lub podnajemcą lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może zostać osoba, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 150% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 100% najniższej emerytury.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu może zawrzeć osoba, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 75% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 50% najniższej emerytury.

§ 3. 1. Średni miesięczny dochód, o którym mowa w § 2 ust. 2 i 3, ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez ilość tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

2. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, zgodnie ze wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133).

§ 4. Zastosowanie obniżki czynszu, o której mowa w uchwale Nr XV/106/19 Rady Gminy Żagań z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żagań na lata 2020-2024”, (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2019 r. poz. 3561), może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 90% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 5. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia użytkowa przypadająca na jedną osobę uprawnioną do jego zajmowania w okresie jednego roku poprzedzającego datę złożenia wniosku jest mniejsza niż 5m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego- mniejsza niż 10 m² lub
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

Rozdział 4.

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

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) które 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) opuściły Dom Dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletności, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie gminy Żagań;
- 3) zajmującym lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 4) zamieszkałym w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego;
- 5) zakwalifikowanym do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
- 6) które ubiegają się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają jeden z następujących warunków:

- 1) umowa najmu socjalnego lokalu wygasła, a osoba ta spełnia kryteria dochodowe, określone w § 2 ust. 3;
- 2) osobom bezdomnym.

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 może nastąpić wyłącznie w przypadku zamiany lokali mieszkalnych, gdy przynajmniej jeden z podlegających zamianie lokal należy do zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Nie dokonuje się zamiany lokali, z których przynajmniej jeden jest objęty najmem socjalnym lokali, z zastrzeżeniem ust. 5.

3. Zamiana lokali mieszkalnych może nastąpić na wniosek lokatorów lokali mieszkalnych.

4. Wójt może dokonać, na wniosek najemcy, zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny, należący do zasobu mieszkaniowego gminy, w przypadku, gdy:

- 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową, lub

- 2) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie, lub
- 3) najemca jest osobą niepełnosprawną całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, zajmującą lokal niedostosowany do jej potrzeb lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, lub
- 4) najemca zajmuje lokal, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi (5 m²), lub
- 5) najemca uznany przez sąd rodziną zastępczą zajmuje lokal, który nie zapewnia minimalnej powierzchni pokoi (5 m²).

5. Wójt, na wniosek najemcy, może dokonać zamiany lokalu objętego najmem socjalnym lokalu na inny lokal objęty najmem socjalnym lokalu, w przypadkach gdy:

- 1) wśród członków gospodarstwa domowego nastąpi trwale kalectwo w istotny sposób utrudniające korzystanie z lokalu, lub
- 2) w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka lokal zajmowany przestanie zapewniać minimalną normę powierzchni pokoi (5 m²).

6. Warunkiem dokonania zamiany na wniosek dotychczasowych najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub zamiany pomiędzy lokalami mieszkalnymi należącymi do różnych zasobów jest:

- 1) pisemne porozumienie pomiędzy ich głównymi najemcami oraz
- 2) wyrażenie zgody przez właściwych właścicieli zasobu mieszkaniowego na dokonanie zamiany lokali mieszkalnych oraz
- 3) nie zaleganie z bieżącymi opłatami należnymi właścicielom zasobów, w skład których wchodzi lokale mieszkalne podlegające zamianie, chyba, że zawarto ugodę w sprawie spłaty zaległości z tytułu najmu lokalu.

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

§ 9. 1. Osoba mieszkająca na terenie Gminy i ubiegająca się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy składa w Urzędzie Gminy wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu.

2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 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.

3. 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.

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

§ 10. 1. W celu poddania kontroli trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, Wójt powołuje Komisję Mieszkaniową w składzie co najmniej pięćoosobowym, oraz zatwierdza regulamin pracy tej komisji.

2. W skład komisji mieszkaniowej powinni wchodzić:

- 1) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej;
- 2) Kierownik Referatu Urzędu Gminy zajmującego się sprawami gospodarki mieszkaniowej;
- 3) przedstawiciel Urzędu Gminy zajmujący się sprawami gospodarki mieszkaniowej;
- 4) przedstawiciel Urzędu Gminy zajmujący się sprawami meldunkowymi;

5) Sołtys wsi, w której położony jest przydzielany lokal.

3. Komisja pracuje społecznie, na posiedzeniach zwołanych na wniosek jej przewodniczącego lub Wójta.

4. Złożone wnioski o przydział lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu podlegają ocenie Komisji Mieszkaniowej, która wydaje opinię w przedmiocie przydziału lub odmowy przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu.

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

6. 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. 3.

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

§ 11. 1. Osoby pełnoletnie, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, pozostające w lokalu po śmierci najemcy, mogą wystąpić w terminie miesiąca z wnioskiem do Wójta o zawarcie umowy:

- 1) najmu lokalu mieszkalnego - na czas nieoznaczony;
- 2) najmu socjalnego lokalu - na czas oznaczony.

2. Przepis ust. 1 dotyczy osoby (osób), które do chwili śmierci najemcy przynajmniej przez 2 lata zamieszkiwały w danym lokalu oraz spełniają kryterium dochodowe określone w § 2 niniejszej uchwały.

3. W przypadku, gdy w ciągu miesiąca od dnia śmierci najemcy, nie wpłynię wniosku, o którym mowa w ust. 1 Wójt występuje do osób pozostałych w lokalu o jego opróżnienie i zdanie wynajmującemu. W przypadku nie wykonania tego obowiązku Wójt zwraca się do właściwego sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu.

Rozdział 8.

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności oraz zasady przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2014 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

§ 12. Ze względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) i Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065).

§ 13. 1. Wójt może przekazać w najem lokal mieszkalny na realizację zadań określonych w ustawie z dnia 12 marca 2014 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 może zostać przekazany na wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żaganiu, osoby fizycznej lub organizacji pozarządowej realizującej zadania, o których mowa w ust. 1 na rzecz mieszkańców Gminy Żagań.

3. Najemca lokalu, któremu został przydzielony lokal na realizację zadań o których mowa w ust. 1, opłaca czynsz najmu w wysokości ustalonej jak dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz opłaty niezależne.

Rozdział 9.

Inne postanowienia

§ 14. Jeżeli osoba posiadająca umowę najmu socjalnego lokalu utraci prawo do jej przedłużenia z powodu wzrostu dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w § 2 ust. 2, a dochód ten zawiera się w granicach określonych w § 2 ust. 1 Wójt, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej, może dokonać przydziału tego lokalu na czas nieoznaczony.

§ 15. Jeżeli najemca lokalu na czas nieoznaczony utraci tytuł prawny do zajmowanego lokalu z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy i sąd wyda wobec tej osoby wyrok orzekający eksmisję z prawem do lokalu socjalnego lub utraci dochód kwalifikujący go do lokalu na czas nieokreślony Wójt, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej, może zawrzeć z najemcą umowę najmu socjalnego.