

Projekt

z dnia 17 kwietnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

WÓJT
mgr inż. Janusz Opyd

**UCHWAŁA NR XVIII/00/2025
RADY GMINY SZCZAWA**

z dnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2024 poz. 1465 ze zm.) 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. 2023 poz. 725) **Rada Gminy Szczawa** uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwałę stosuje się do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczawa o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2023 poz. 725).

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa 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 (t.j. Dz.U. 2023 poz. 725)
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Szczawa;
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Szczawa;
- 4) mieszkaniowym zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Szczawa;
- 5) lokalu - należy przez to rozumieć lokal zgodnie z definicją określoną w ustawie;
- 6) umowie najmu socjalnego lokalu - należy przez to rozumieć umowę najmu socjalnego lokalu zgodnie z definicją określoną w ustawie;
- 7) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie zgodnie z definicją określoną w ustawie;
- 8) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu zgodnie z definicją określoną w ustawie;
- 9) powierzchni pokoi lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu;

- 10) właścicieli - należy przez to rozumieć właściciela w rozumieniu ustawy;
- 11) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą do Wójta z wnioskiem o wynajęcie lokalu mieszkalnego;
- 12) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1335);
- 13) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1335);
- 14) kwocie najniższej emerytury - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1631 ze zm.);
- 15) posiadaniu centrum życiowego w Gminie Szczawa - należy przez to rozumieć udokumentowanie przez wnioskodawcę oraz osoby objęte wnioskiem faktycznego zamieszkiwania na terenie Gminy Szczawa;
- 16) pobliskiej miejscowości - należy przez to rozumieć pobliską miejscowość zgodnie z definicją określoną w ustawie;
- 17) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę bezdomną określoną w przepisach ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1283)
- 18) trudnych warunkach mieszkaniowych - należy przez to rozumieć zamieszkiwanie za zgodą właściciela w lokalu, w którym na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, natomiast w przypadku gospodarstwa jednoosobowego nie więcej niż 10 m² powierzchni łącznej pokoi, z uwzględnieniem dodatkowej powierzchni 15 m² dla osób niepełnosprawnych, o której mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, a także zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 19) skierowaniu – należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub tymczasowego pomieszczenia wydany przez Wójta lub przez osobę działającą z jego upoważnienia;
- 20) liście - należy przez to rozumieć listę osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu mieszkalnego;
- 21) Zespole doradczym ds. mieszkaniowych - Zespole powołanym Zarządzeniem Wójta.

Rozdział 2.

Wynajmowanie lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych.

§ 3. 1. Wnioskodawca w dniu złożenia wniosku o wynajem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony winien spełniać następujące kryteria łącznie:

- 1) zamieszkiwać stale i posiadać centrum życiowe na terenie Gminy Szczawa.
W przypadku pozytywnej weryfikacji, posiadanie centrum życiowego w Gminie należy udokumentować także w późniejszym okresie, do czasu wydania skierowania. Brak posiadania centrum życiowego na terenie Gminy Szczawa lub jego utrata skutkuje odrzuceniem wniosku.
- 2) pozostawać w trudnych warunkach mieszkaniowych;
- 3) średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o wynajęcie lokalu mieszkalnego nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
- 4) nie może posiadać tytułu prawnego do innego lokalu.

Rozdział 3. Pierwszeństwo najmu

§ 4. 1. W przypadkach określonych w §3 pierwszeństwo najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego;
- 2) zamieszkują w budynkach lub ich częściach przeznaczonych do rozbiórki na podstawie stosownej ostatecznej decyzji właściwego organu architektoniczno-budowlanego ze względu na planowane inwestycje gminne dotyczące budowy infrastruktury lub budownictwa mieszkaniowego;
- 3) uzyskały pełnoletność w placówce opiekuńczo-wychowawczej, zawodowej rodzinie zastępczej, niezawodowej rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka, pod warunkiem, że z wnioskiem o wynajęcie lokalu mieszkalnego wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności, a w w/w placówkach przebywały co najmniej rok;
- 4) posiadają (wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem) znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji
- 5) są rodzicem lub opiekunem prawnym mającym na utrzymaniu dziecko posiadające orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, o którym mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. 2024 poz. 44 z późn. zm.) - bezterminowo, albo w przypadku posiadania przez dziecko orzeczenia o niepełnosprawności, którą datuje się od urodzenia lub gdy dziecko nie jest zdolne do samodzielnej egzystencji, a także w przypadku orzeczenia o niepełnosprawności dziecka do 16 roku życia, wymagającego stałej lub długotrwałej opieki.

2. W razie spełnienia przesłanek, o których mowa w ust. 1, przez więcej osób, decyzja o przyznaniu pierwszeństwa należy do Wójta, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 4.

Najem socjalny lokalu

§ 5. Prawo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego mają osoby spełniające w dniu złożenia wniosku następujące kryteria łącznie:

- 1) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 2) których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o wynajęcie lokalu mieszkalnego nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. 1. W przypadkach określonych w §5 pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal wskutek katastrofy budowlanej lub wskutek klęski żywiołowej, pożaru oraz innych zdarzeń losowych;
- 2) zamieszkują w budynku lub jego części:
 - a) przeznaczonym do rozbiórki na podstawie stosownej ostatecznej decyzji, ze względu na planowaną inwestycję gminną,
 - b) objętym ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego;
- 3) w wyroku Sądu nakazującym opróżnienie lokal mają przyznane uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) posiadają (wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem) znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji;
- 5) uzyskały pełnoletność w placówce opiekuńczo-wychowawczej, zawodowej rodzinie zastępczej, niezawodowej rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności, a w w/w placówkach przebywały co najmniej rok;
- 6) zameldowane są na pobyt stały, zamieszkują stale, posiadają centrum życiowe na terenie miejscowości Szczawa co najmniej 3 lata przed dniem złożenia wniosku i je udokumentują.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy socjalnego najmu innego lokalu niż dotychczas zajmowany przysługuje również osobom, które spełniają przesłanki zawarte w §9.

3. W razie spełnienia przesłanek, o których mowa w ust. 1, przez więcej osób, decyzja o przyznaniu pierwszeństwa należy do Wójta, po uzyskaniu opinii Zespołu do spraw mieszkaniowych.

§ 7. 1. Realizacja wyroków eksmisyjnych (wyroków nakazujących opróżnienie lokalu) następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, z uwzględnieniem kolejności dostarczenia odpisu prawomocnego wyroku przez wierzyciela lub osobę posiadającą uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Wójt, w uzasadnionych przypadkach, może wydać skierowanie realizując wyrok eksmisyjny (wyrok nakazujący opróżnienie lokalu) z pominięciem kolejności w szczególności, gdy:

- 1) jest to uzasadnione ze względu na racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi Gminy;
- 2) należy wyeksmitować osobę występującą w rażący lub uporczywy sposób przeciwko obowiązkowi porządku domowego;
- 3) przedłożono ostateczną decyzję organu nadzoru budowlanego dotyczącą konieczności wykwaterowania osób zamieszkujących w lokalu.

3. Realizacja uprawnień osób eksmitowanych na mocy jednego wyroku następuje poprzez zawarcie jednej wspólnej umowy najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 5.

4. W przypadku wydania odrębnych wyroków eksmisyjnych (wyroków nakazujących opróżnienie lokalu) względem osób zamieszkujących w tym samym lokalu, realizacja wyroków następuje poprzez zawarcie jednej wspólnej umowy najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Dopuszcza się zawarcie dwóch lub więcej odrębnych umów najmu socjalnego lokalu, będących realizacją jednego wyroku eksmisyjnego w sytuacji:

- a) występowania przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym;
- b) braku odpowiedniego lokalu spełniającego kryteria ustawy, gdy realizacja wyroku jest konieczna z uwagi na zasady racjonalnego gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi.

6. W ramach realizacji wyroków eksmisyjnych (wyroków nakazujących opróżnienie lokalu) z zasobu mieszkaniowego, z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, dopuszcza się wydzielenie aktualnie zajmowanego lokalu do zasobu z możliwością najmu socjalnego lokalu i wynajęcie jako socjalnego lokalu, w sytuacji gdy struktura i standard lokalu jest odpowiedni z punktu widzenia zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, pod warunkiem, że osoby zajmujące lokal nie wykraczały w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

§ 8. Umowy najmu socjalnego lokalu zawierane są na czas oznaczony.

§ 9. Po upływie okresu najmu socjalnego lokalu, z dotychczasowym najemcą tego lokalu można zawrzeć nową umowę tego samego lub innego lokalu na czas oznaczony, jeśli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

Rozdział 5.

Tymczasowe pomieszczenia

§ 10. 1. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego.

2. Umowy najmu tymczasowych pomieszczeń zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

3. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

4. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi w sytuacjach wskazanych w art. 25d ustawy.

Rozdział 6. **Zamiana lokali**

§ 11. 1. W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali:

1) z inicjatywy najemcy, jeżeli:

- a) zamiana na lokal o zbliżonym metrażu jest wywołana uzasadnioną potrzebą zmiany lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego; koszty związane z remontem lokalu stanowiącego przedmiot zamiany obciążają przyszłego najemcę;
- b) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni łącznej pokoi lub użytkowej przy uwzględnieniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym; koszty związane z remontem lokalu stanowiącego przedmiot zamiany obciążają przyszłego najemcę;
- c) najemca lokalu i osoby uprawnione do zamieszkiwania wystąpią o dokonanie zamiany na większą liczbę lokali z powodów rodzinnych lub społecznych, pod warunkiem, że wskutek takiej zamiany nastąpi rozdzielenie faktycznie funkcjonujących w dotychczas zajmowanym lokalu odrębnych gospodarstw domowych, pod warunkiem, że suma powierzchni wynajętych lokali nie przekracza znacznie powierzchni lokalu opuszczonego; koszty związane z remontem lokalu stanowiącego przedmiot zamiany obciążają przyszłego najemcę;
- d) najemcy dwóch lub większej liczby lokali wystąpią o zamianę lokali pomiędzy sobą; w przypadku, gdy najemca zalega z opłatami czynszowymi i opłatami niezależnymi od właściciela, dokonanie zamiany może nastąpić dopiero po wcześniejszym uregulowaniu zaległości przez dłużnika; koszty związane z remontem lokalu stanowiącego przedmiot zamiany obciążają przyszłego najemcę;
- e) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni łącznej pokoi lub użytkowej, zaś najemca bądź były najemca zalega z należnymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu i jednocześnie zawarł porozumienie w sprawie rozłożenia należności na raty.

2) z inicjatywy wynajmującego, jeżeli:

a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych , polegających w szczególności na rozbiórce, zbyciu, remoncie, zmianie sposobu użytkowania budynku lub jego części, albo ze względu na realizację celów wynikających z wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;

b) najemca lub byłý najemca zalega z należnymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu, a zamiana pozwoli uniknąć powiększania się zaległości z tych tytułów.

2. Warunki dokonywania zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach:

a) zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale wchodzące w skład innego zasobu mieszkaniowego dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy.

b) zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a najemcami lokali w innych zasobach, może być dokonana po przedłożeniu pisemnej zgody wynajmującego lokal w innym zasobie na dokonanie zmiany najemcy.

c) zamiana lokalu może zostać dokonana za zgodą Wójta wyłącznie wtedy, gdy Gmina posiada warunki do jej realizacji.

d) warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu w innym zasobie.

e) Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w niniejszej Uchwale.

§ 12. 1. Zgody na dokonanie zamiany odmawia się, jeżeli:

1) do zamiany został zgłoszony lokal objęty umową na czas oznaczony;

2) do zamiany zostało zgłoszone tymczasowe pomieszczenie;

3) tytuł do lokalu uzyskałaby osoba, która w wyniku wzajemnej zamiany spełniałaby warunki kwalifikujące ją do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych, chyba, że zamiana prowadzi do faktycznej poprawy jej dotychczasowych warunków mieszkaniowych;

4) najemca zalega z opłacaniem opłat za zajmowanie lokalu, z zastrzeżeniem §11 ust. 1 pkt 1 lit.e) oraz pkt. 2 lit. b).

Rozdział 7.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o wynajęcie lokalu mieszkalnego oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 13. 1. Kompletne wnioski osób występujących do Wójta o wynajęcie lub podnajem lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy, zamianę, ponowne zawarcie umowy najmu zadłużenia lub uregulowanie tytułu prawnego do lokalu zawierające w szczególności deklarację potwierdzającą wysokość dochodów uzyskiwanych przez wnioskodawcę i inne osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, a także oświadczenie o stanie majątkowym wszystkich członków gospodarstwa domowego winny być składane w siedzibie Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Szczawie. W deklaracji o wysokości dochodów oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku. W przypadku ubiegania się o lokal socjalny wnioskodawca składa oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do lokalu.

2. Przy weryfikacji wniosku podstawą weryfikacji dochodu są dokumenty dostarczone przez wnioskodawcę, które umożliwiają określenie dochodu wszystkich osób objętych wnioskiem. Dochody powinny być wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania.

3. Wnioski spełniające wymagania formalne, o których mowa w ust. 1, po przeanalizowaniu i weryfikacji, przedstawia się do oceny Zespołu doradczego ds. mieszkaniowych.

4. Wnioski niekompletne, niespełniające wymagań formalnych, po uprzednim wezwaniu wnioskodawców do ich uzupełnienia, pozostawiane są bez rozpatrzenia.

§ 14. 1. Listy zawierające nazwiska i imiona, datę zakwalifikowania, liczbę osób w gospodarstwie domowym tworzy Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Szczawie raz w roku.

2. Lista podlega weryfikacji co 12 miesięcy w zakresie spełniania przez wnioskodawcę kryteriów niniejszej uchwały oraz przed przydziałem mieszkania. W przypadku niespełnienia któregośkolwiek z kryteriów Wójt dokonuje skreślenia osoby z listy, po uprzednim wezwaniu do uzupełnienia dokumentów.

3. Wnioskodawca bezwzględnie zobowiązany jest, bez wezwania z urzędu, do pisemnego niezwłocznego, ale nie później niż w terminie 30 dni poinformowania o każdej zmianie w sytuacji dochodowej lub/i mieszkaniowej lub/i rodzinnej osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania lub uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu.

4. W przypadku niedostarczenia przez wnioskodawcę w wyznaczonym terminie dokumentów niezbędnych do weryfikacji, o której mowa w ust. 2, Wójt może postanowić o skreśleniu tej osoby z listy.

5. Niedokonanie aktualizacji w wyznaczonym terminie lub dokonanie aktualizacji w sposób niekompletny, jak również przekroczenie kryterium dochodowego powoduje, że wniosek nie spełnia kryteriów obowiązującej uchwały, jak również powoduje odstąpienie od realizacji wniosku, czyli uniemożliwia zawarcie umowy najmu i stanowi podstawę do skreślenia wnioskodawcy z listy.

6. Wnioskodawcy są zobowiązani do poinformowania Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Szczawie o każdej zmianie adresu zamieszkania. W razie zaniedbania wyżej wymienionego obowiązku, korespondencję wysłaną na ostatni podany adres uważa się za doręczoną.

7. Społeczna kontrola rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego odbywa się poprzez:

- a) podawanie do publicznej wiadomości rocznej informacji o liczbie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego oraz list umów zawartych na okres 14 dni w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Szczawa,
- b) zapewnienie możliwości składania przez mieszkańców, którzy złożyli wnioski, uwag i zastrzeżeń do opublikowanych list w terminie 30 od daty ich opublikowania, które będą rozpatrywane przez Dyrektora Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Szczawie.

§ 15. 1. Realizacja listy polega na złożeniu wnioskodawcy propozycji zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu odpowiedniego dla struktury gospodarstwa domowego, z uwzględnieniem jego specyficznych, uzasadnionych potrzeb, w szczególności takich jak niepełnosprawność lub podeszły wiek.

2. Niedokonanie aktualizacji w wyznaczonym terminie, przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lub dokonanie aktualizacji w sposób niekompletny, jak również przekroczenie kryterium dochodowego powoduje, że wniosek nie spełnia kryteriów obowiązującej uchwały, jak również powoduje odstąpienie od realizacji wniosku, czyli uniemożliwia zawarcie umowy najmu i stanowi podstawę do skreślenia wnioskodawcy z listy.

3. Skierowanie danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu wydaje Wójt lub osoba przez niego upoważniona.

4. Wydane skierowanie do zawarcia umowy najmu lub najmu socjalnego lokalu traci ważność, jeżeli osoba nie weszła w użytkowanie wskazanego lokalu lub nie zgłosiła się do podpisania umowy na lokal wskazany do zasiedlenia w terminie 30 dni od daty otrzymania.

5. Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz niskich dochodów skutkuje wykreśleniem z listy.

6. W przypadku zamiaru ponownego ubiegania się o wynajęcie lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy przez osoby wymienione ust. 5 niezbędne jest złożenie nowego, kompletnego wniosku wraz z wymaganymi dokumentami.

Rozdział 8.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy albo pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę

§ 16. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) osoby udokumentują zamieszkiwanie z najemcą w lokalu za zgodą właściciela i prowadzenie wraz z nim wspólnego gospodarstwa domowego przez okres co najmniej ostatnich 3 lat;
- 2) osoby, ich małżonkowie lub osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości bądź jej części, mogącego stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 3) osoby pozostające w lokalu nie wykraczają przeciwko porządkowi domowemu;
- 4) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeśli zostało podpisane i jest zrealizowane porozumienie o spłacie zadłużenia co najmniej w 1/2 ilości spłaconych rat;
- 5) powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza powierzchni określonej w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;
- 6) nie została orzeczona eksmisja z lokalu.

§ 17. W przypadkach, kiedy wyłączną przyczyną odmowy zawarcia umowy najmu jest przekroczenie normy określonej w §16 ust. 1 pkt 5, osobom uprawnionym przysługuje prawo do innego lokalu równorzędnego dla tej normy. Przedstawiane są wówczas dwie propozycje, a odrzucenie obu ofert skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 18. 1. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie §17, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

3. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie wyznaczonym w wezwaniu, o którym mowa w ust. 1, Gmina występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

Rozdział 9.

Kryteria zawierania umów najmu lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 19. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² zwolnione przez dotychczasowych najemców, wynajmowane będą na tych samych zasadach, co pozostałe lokale stanowiące zasób Gminy.

Rozdział 10.

Ponowne zawarcie umowy najmu

§ 20. 1. Na wniosek osoby, której wcześniej wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, gdy przyczyną rozwiązania stosunku prawnego było zadłużenie spowodowane pogorszeniem sytuacji materialnej najemcy, dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu, której przedmiotem będzie ten sam lub inny lokal o mniejszej powierzchni, jeżeli spełnione łącznie warunki:

- 1) osoba ta nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu;
- 2) ustąła przyczyna, z powodu której została rozwiązana umowa najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, jeśli jest podpisane oraz zrealizowane porozumienie o spłacie zadłużenia co najmniej w 1/2 ilości spłaconych rat.

2. Uprawnienie, o którym mowa w pkt. 1 niniejszego paragrafu ma zastosowanie w przypadku, gdy przywrócenie tytułu prawnego do lokalu jest zgodne z zasadami racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczawa.

3. W przypadkach określonych w pkt.1 dopuszcza się odmowę przywrócenia tytułu prawnego do lokalu, jeżeli osoby pozostające w lokalu naruszają zasady współżycia społecznego.

Rozdział 11.

Lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych

§ 21. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych winno spełniać wymogi określone odrębnymi przepisami, w szczególności w przedmiocie możliwości:

- 1) zamiany wanny na brodzik;
- 2) poszerzenia otworów drzwiowych;
- 3) wyrównania poziomu posadzek oraz zastosowania materiałów antypoślizgowych.

§ 22. Zakres czynności przystosowawczych winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.

§ 23. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych, muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

Rozdział 12.

Inne postanowienia

§ 24. 1. Jeśli w lokalu przeznaczonym dla osoby niepełnosprawnej po jej zgonie pozostaje inna osoba uprawniona do dalszego zamieszkiwania bez orzeczenia o znacznym stopniu niepełnosprawności z tytułu upośledzenia narządu ruchu, to jest ona zobowiązana w terminie 30 dni do zdania lokalu, w zamian za inny lokal mieszkalny, nieprzystosowany dla osoby niepełnosprawnej.

2. Określa się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu na kwotę 1.000,00 zł.

§ 25. Jeżeli wnioskodawca nie spełnia warunków zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres, ale dochód jego gospodarstwa nie przekracza wysokości określonej w §3 ust. 1 pkt 3 uchwały, może być z wnioskodawcą zawarta umowa najmu lokalu dotychczas zajmowanego lub innego, przy czym czynsz najmu zostaje ustalony w wysokości obowiązującej dla lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym z umową na czas nieoznaczony.

§ 26. 1. Wójt może przekazać w najem lokal mieszkalny na realizację zadań określonych w ustawie z dnia 12 marca 2014r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. 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 Szczawie, osoby fizycznej lub organizacji pozarządowej realizującej zadania, o których mowa w ust. 1 na rzecz mieszkańców Gminy Szczawa.

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 13.

Przepisy końcowe

§ 27. Wnioski o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy złożone do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały podlegają weryfikacji według dotychczasowych przepisów.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczawa.

§ 29. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Szczawa

Andrzej Kaliciński

UZASADNIENIE

Uchwalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.) należy do kompetencji Rady Gminy.

Zgodnie z art. 21 ust. 3 ustawy, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) 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;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Podstawą prawną przyjęcia uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Stosownie do art. 21 ust. 1 pkt. 2 ww. ustawy, rada gminy w drodze uchwały określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Szczawa.

Uchwała zawiera szczegółowe zasady, kryteria oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej.

Wójt Gminy
mgr inż. Janusz Opyd

