

**UCHWAŁA NR XXII/11/2021  
RADY GMINY ROZPRZA**

z dnia 25 lutego 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) oraz w związku z 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rozprza, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rozprza.

§ 3. Traci moc Uchwała nr XII/82/07 Rady Gminy Rozprza z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rozprza (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2008 r. Nr 31, poz. 367).

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



Przewodnicząca Rady Gminy

**Agata Bartkowska**

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

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

**§ 1.** W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Rozprza wynajmuje, na warunkach określonych w niniejszej uchwale, lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rozprza, jak również lokale mieszkalne wynajmowane od innych właścicieli w celu podnajmowania ich osobom, których gospodarstwa domowe osiągną niski dochód.

### **Rozdział 2. Zasady wynajmowania lokali**

**§ 2. 1.** Gmina zapewnia najem socjalny lokalu i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych pozostających w niedostatku lub których dochody nie pozwalają na zaspokojenie tych potrzeb we własnym zakresie.

2. W zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego oddaje się lokal w najem na czas nieokreślony lub w najem socjalny:

a) najem na czas nieokreślony, jeżeli średni miesięczny dochód:

- w gospodarstwie jednoosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 200% najniższej emerytury,
- na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150% najniższej emerytury,

b) najem socjalny, jeżeli średni miesięczny dochód:

- w gospodarstwie jednoosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi mniej niż 100% najniższej emerytury,
- na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi mniej niż 75% najniższej emerytury.

3. Do lokalu mieszkalnego związanego ze stosunkiem pracy nie stosuje się kryterium dochodowego, a stawkę czynszu stosuje się jak dla najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony.

4. Przez dochód rozumie się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

5. Stosownie do postanowień zawartych w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rozprza na lata 2021-2029 nie stosuje się zasady obniżania czynszu najemcom o niskich dochodach i nie ustala się granicy tych dochodów.

**§ 3.** Za osoby kwalifikujące się do otrzymania lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony w pierwszej kolejności uważa się osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz spełniają następujące warunki:

a) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub lokalach, gdzie na jedną osobę zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 10 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni pokoi, o ile zamieszkiwanie wszystkich osób w danym lokalu nastąpiło za zgodą właściciela czy zarządcy nieruchomości, potwierdzone zameldowaniem i zostało stwierdzone faktyczne zamieszkiwanie w tym lokalu,

- b) są zameldowane na terenie Gminy Rozprza na pobyt stały od co najmniej 5 lat lub bez zameldowania stałego, ale mogą udowodnić, że ostatnim ich miejscem zamieszkania przez okres co najmniej 5 lat była Gmina Rozprza,
- c) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 2 ust. 2 lit. a,
- d) osoby, które nie posiadają i na przestrzeni ostatnich 5 lat nie sprzedały lub nie darowały domu mieszkalnego lub mieszkania innym osobom.

§ 4. Za osoby uprawnione do otrzymywania lokalu w ramach najmu socjalnego lokalu w pierwszej kolejności, oprócz osób wskazanych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego uważa się osoby nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu oraz spełniające następujące warunki:

- a) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub lokalach, gdzie na jedną osobę zamieszkującą przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> pow. pokoi,
- b) są zameldowane na terenie Gminy Rozprza na pobyt stały od co najmniej 5 lat lub bez meldunku stałego, ale mogące udowodnić, że ostatnim miejscem ich zamieszkania była Gmina Rozprza przez okres co najmniej 5 lat,
- c) osoby, które spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 2 ust. 2 lit. b .

§ 5. Pomimo niespełnienia warunków, o których mowa w §3 i §4, umowy najmu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą być zawierane:

- 1) w szczególnie uzasadnionych przypadkach z osobami dotkniętymi nieprzewidzianymi zdarzeniami losowymi;
- 2) z osobami posiadającymi tytuł prawny do zamieszkiwania w budynkach, stanowiących własność lub współwłasność Gminy Rozprza, a podlegających rozbiórce;
- 3) z osobami, które są repatriantami powracającymi do kraju z terenów byłego ZSRR, którym Gmina zobowiązała się zapewnić mieszkanie;
- 4) w szczególnie uzasadnionych przypadkach z osobami ubiegającymi się o lokal mieszkalny ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy warunków mieszkaniowych;
- 5) z osobami posiadającymi trudną sytuację rodzinną (istniejąca udokumentowana przemoc w rodzinie lub patologia społeczna).

§ 6. 1. Najemcą pomieszczenia tymczasowego może zostać wyłącznie osoba, wobec której komornik realizuje tytuł wykonawczy opróżnienia lokalu.

2. Umowę najmu tymczasowego zawiera się na czas określony.

3. Dla wydzielonego pomieszczenia tymczasowego stosuje się stawkę czynszu jak dla lokalu socjalnego.

§ 7. Lokale lub całe budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczone na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, a także wspierania rodziny i pieczy zastępczej, w szczególności na mieszkania chronione, wspomagane i treningowe.

§ 8. 1. Wyodrębnienie lokali, o których mowa w § 7 z zasobu mieszkaniowego Gminy może nastąpić na wniosek zgłoszony Wójtowi Gminy Rozprza na piśmie przez Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Rozprzy.

2. Lokale są typowane z uwzględnieniem dogodnej lokalizacji i rzeczywistych potrzeb uczestników, do których będą adresowane programy pomocy społecznej oraz członków wspieranych rodzin.

3. Lokale są przekazywane Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Rozprzy na podstawie umowy najmu na czas oznaczony lub nieoznaczony.

### **Rozdział 3.**

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

§ 9. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- a) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>,
- b) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

### **Rozdział 4.**

#### **Warunki dokonywania zamian**

§ 10. 1. Lokator może dokonać zamiany lokalu na inny lokal za pisemną zgodą wynajmującego. Zgodę na zamianę w odniesieniu do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wydaje Wójt Gminy.

2. W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane:

- a) zamiany lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy warunków mieszkaniowych,
- b) zamiany lokali, na których ciążą zaległości, po uprzednim ich uregulowaniu, w wyniku dokonywanych uzgodnień między dotychczasowym i przyszłym najemcą,
- c) zamiany w razie konieczności wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu gminnego i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego,
- d) zamiany lokali, gdy jest to uzasadnione słusznym interesem najemców oraz Gminy Rozprza.

3. Mogą być dokonywane zamiany lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy z lokalami pozostającymi w innych zasobach - jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają uregulowany tytuł prawny do zajmowanych lokali, a ponadto udokumentowaną zgodę właścicieli tych lokali na zamianę.

4. Właściciel lokalu może odmówić wydania zgody na zamianę lokalu na większy i droższy w utrzymaniu, jeżeli ubiegający się o taką zamianę zalegał w ostatnich 2 latach z regulowaniem opłat związanych z najmem.

### **Rozdział 5.**

#### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

§ 11. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu składa wniosek, w którym opisuje dotychczasowe warunki mieszkaniowe oraz przedkłada deklarację o wysokości dochodów i oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku (zgodnie z wzorami określonymi w przepisach o dodatkach mieszkaniowych), a także oświadczenia: o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości i o liczbie osób przebywających w miejscu zameldowania.

2. Każda osoba, która złożyła wniosek o przydział lokalu, z wyjątkiem osób ubiegających się o najem lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, zobowiązana jest do aktualizacji danych zawartych w złożonych dokumentach raz na kwartał. W przypadku niedokonania tego obowiązku, wnioskodawca ponosi konsekwencje w postaci skreślenia z listy osób oczekujących na lokal.

3. Weryfikacja wniosków następuje w odniesieniu do kryteriów określonych w § 2-5 Uchwały w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej.

4. Zasady kwalifikacji punktowej określa Wójt Gminy Rozprza w drodze zarządzenia.

5. Osoby, których wnioski uzyskały kwalifikację punktową umieszcza się na liście osób ubiegających się o lokal mieszkalny.

6. W pierwszej kolejności na liście osób ubiegających się o lokal mieszkalny umieszcza się osoby, które w ramach kwalifikacji punktowej otrzymały największą liczbę punktów.

7. Komisja Mieszkaniowa po analizie wniosków przedkłada Wójtowi propozycję zaktualizowanej listy osób oczekujących na lokal po posiedzeniu, które odbywa się nie rzadziej niż raz na rok.

8. Podstawą do zawarcia umowy najmu jest pozytywna opinia Komisji Mieszkaniowej wskazująca osobę, z którą można zawrzeć umowę najmu w pierwszej kolejności, zawarta w protokole z posiedzenia Komisji.

9. Wnioski o najem lokalu wraz z dokumentami, o których mowa w ust. 1, składa się w Kancelarii Urzędu Gminy. Pracownik Urzędu Gminy, który w zakresie obowiązków ma powierzone prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych prowadzi rejestr złożonych wniosków oraz przedstawia pełną dokumentację Komisji Mieszkaniowej.

§ 12. 1. Społeczną kontrolę opiniowania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i oznaczony - lokali mieszkalnych i lokali przeznaczonych do najmu socjalnego sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy.

2. Do zadań Członków Komisji należy m. in.:

- a) kwalifikacja punktowa wniosków,
- b) opiniowanie podań osób ubiegających się o wynajem lokalu,
- c) rozpatrywanie i opiniowanie uwag i zastrzeżeń do najmu lokalu oraz wnioskowanie w sprawie kolejności przydziału lokali,
- d) możliwość sporządzania wewnętrznych regulaminów pomocnych przy realizacji niniejszej uchwały.

## **Rozdział 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**

§ 13. 1. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy będzie prowadzone postępowanie mające na celu odzyskanie zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu, z zastrzeżeniem ust 2.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą się ubiegać, na zasadach przyjętych w niniejszej uchwale, o zawarcie z nimi umowy najmu na lokal mieszkalny lub lokal przeznaczony do najmu socjalnego.

3. Wniosek o wstąpienie w stosunek najmu, osoby, o których mowa w ust. 1, powinny złożyć w terminie 2 miesięcy od śmierci najemcy lub opuszczeniu przez najemcę lokalu.

## **Rozdział 7.**

### **Warunki jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności**

§ 14. 1. Dla osób z ograniczeniami ruchowymi lokal powinien posiadać: wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zniwelowanie przy pomocy pochylni lub windy i platform, tak aby umożliwić samodzielne wejście do budynku: drzwi o szerokości 90 cm, ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm, pomieszczenie higieniczno-sanitarne z wolną przestrzenią manewrową minimum 150 cm.

2. Dla osób z ograniczoną percepcją, lokal powinien posiadać: wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zmiana poziomów powinna być oznakowana kontrastową kolorystyką, ościeżnice drzwi oraz ich powierzchnie należy skonstrastować z kolorem ściany, w której się znajdują, ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm, powierzchnia wolna od przeszkód szerokości 90 cm, wysokości 220 cm.

## **Rozdział 8.**

### **Inne zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym**

§ 15. Osobie, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego na skutek wypowiedzenia umowy najmu z tytułu zaległości w opłatach, można przywrócić tytuł prawny do tego lokalu, jeżeli dokona spłaty zadłużenia oraz przez okres co najmniej 3 miesięcy systematycznie uiszcza wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

§ 16. 1. Osoba, która otrzymała lokal z zasobów Gminy Rozprza ma obowiązek jego przejęcia i zamieszkania w nim nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia podpisania umowy najmu.

2. Najemca dokonujący zamiany lokalu na inny lokal, zobowiązany jest opróżnić i przekazać dotychczasowy lokal nie później niż w ciągu 1 miesiąca od chwili objęcia nowego lokalu.

3. Niedotrzymanie terminów określonych w ust. 1 i 2 spowoduje wygaśnięcie umowy i przyznanie prawa do lokalu innej osobie.

4. W przypadku konieczności wykonania remontu lokalu, terminy określone w ust. 1 i 2 mogą być indywidualnie ustalone z administratorem budynku.

## **Rozdział 9.**

### **Postanowienia końcowe**

§ 17. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611) oraz przepisy Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.).