

Projekt

**UCHWAŁA XXVIII/.../2021  
RADY GMINY WYRY**

z dnia 25 marca 2021 r.

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15, art.40 ust.1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 poz.713 z późniejszymi zmianami); art. 4 ust.1, art.13 ust. 10 ustawy z dnia 20 lipca 2000r o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych aktów prawnych (Dz.U. z 2019 poz. 1461) oraz art. 4, art. 20, art. 21 ust.1 pkt 2, ust 3 i 3b ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 poz. 611)

**Rada Gminy Wyry uchwala:**

§ 1. Uchylić uchwałę nr XXVIII/242/2013 Rady Gminy Wyry z dnia 11 kwietnia 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wyry oraz uchwałę nr XXIV/225/2016 Rady Gminy Wyry z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie zmiany Uchwały nr XXVIII/242/2013 Rady Gminy Wyry z dnia 11 kwietnia 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wyry

§ 2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wyry.

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

KIEROWNIK  
Referatu Gospodarki Komunalnej  
i Infrastruktury  
*Ewa Taut*

WÓJT  
GMINY WYRY  
*mgr Barbara Prasol*

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

### **Rozdział 1. Postanowienie ogólne**

**§ 1.** 1. Gmina tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez :

- 1) gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym,
- 2) powiększanie mieszkaniowego zasobu gminy w drodze :
  - a) nabywania lokali oraz budynków mieszkalnych,
  - b) budowy lokali oraz budynków mieszkalnych,
  - c) nadbudowy oraz przebudowy powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkalne,
  - d) wynajmowania lokali od innych właścicieli i podnajmowania ich osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.

2. Lokale mieszkalne pozyskane w drodze zakupu, budowy, nadbudowy lub przebudowy powierzchni niemieszkalnych oraz wynajmowane od innych właścicieli są przeznaczone do najmu w oparciu o zasady wynikające z niniejszej uchwały.

3. Zarząd mieszkaniowym zasobem gminy sprawowany jest przez Wójta Gminy Wiry.

4. Wójt Gminy określi w drodze zarządzenia warunki na jakich powierzchnie niemieszkalne w budynkach wielomieszkaniowych stanowiących 100% własności gminy mogą być oddawane do przebudowy na lokale mieszkalne lub w celu powiększenia najmowanego lokalu przez osoby fizyczne i na ich koszt.

**§ 2.** Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych albo gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

**§ 3.** Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje:

1. Lokale w rozumieniu ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

2. Lokale służbowe wydzielone na wniosek Wójta przez Radę Gminy z zasobu mieszkaniowego, na czas trwania stosunku pracy (np. dla lekarzy, dzielnicowych, pracowników itp.) na terenie gminy.

### **Rozdział 2.**

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

**§ 4.** 1. Wysokość średniego dochodu gospodarstwa domowego, którego członek ubiega się o lokal mieszkalny z zasobów gminy w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie może przekraczać:

- 1) **w przypadku najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony:** w gospodarstwie wieloosobowym - 150% najniższej emerytury na 1-go członka rodziny, w gospodarstwie jednoosobowym - 200% najniższej emerytury,
- 2) **w przypadku najmu socjalnego lokalu :** w gospodarstwie wieloosobowym - 85% najniższej emerytury na 1-go członka rodziny, w gospodarstwie jednoosobowym - 125% najniższej emerytury.

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).



3. Osoba ubiegająca się o najem lokalu potwierdza dane niezbędne do rozpatrzenia wniosku dołączając stosowne dokumenty.

4. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony nie przekraczający dwóch lat .

5. Umowę najmu socjalnego lokalu można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca znajduje się nadal w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Osoby, których dochód wzrósł ponad wysokość określoną w uchwale rady gminy uzasadniającą zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu , stosuje się przepisy art.18 ust.1 i 2 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

6. Lokal służbowy, o którym mowa w § 3 ust. 2 może być przydzielony osobie, której dochód przekracza wysokość dochodu, o którym mowa w § 4 ust. 1. Lokal służbowy jest przydzielany osobom, których zatrudnienie na terenie gminy jest niezbędne i społecznie uzasadnione.

### **Rozdział 3.**

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

§ 5. 1. Osoba ubiegająca się o poprawę warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu musi spełnić kryteria zawarte § 4 ust. 1 oraz co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) osoba zamieszkuje w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) osoba zamieszkuje w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 3) osoba zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego lub rozbiórki,
- 4) osoba bezdomna przebywająca na terenie gminy, ostatnio stale zameldowana na terenie Gminy Wiry,
- 5) osoba, za którą przemawiają szczególne względy rodzinne i życiowe.

### **Rozdział 4.**

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

§ 6. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy Wiry wynajmuje się członkom wspólnoty samorządowej , którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryterium określone w § 4 ust. 1 i co najmniej jedno z kryteriów określonych w § 5 ust 1.

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

- 1) osobom spełniającym kryteria dochodowe określone § 4 ust 1,
- 2) osobom, które utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku nadzwyczajnego zdarzenia losowego (pożar, powódź itp.), lub zamieszkują w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 3) osobom, które zmuszone są opuścić lokal na skutek konieczności dokonania rozbiórki, kapitalnego remontu albo modernizacji budynku lub lokalu,
- 4) osobom otrzymującym zgodę na poszerzenie powierzchni dotychczas zajmowanego lokalu,
- 5) osobom, które podjęły się nadbudowy oraz przebudowy powierzchni niemieszkalnych będących własnością gminy, na cele mieszkalne,
- 6) osobom, za którymi przemawiają szczególne względy rodzinne i życiowe,
- 7) osobom, które chcą pozostać w dotychczas zajmowanym lokalu, a w wyniku prawomocnego wyroku sądowego utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu i nie posiadają uprawnień do najmu socjalnego lokalu, pod warunkiem całkowitej spłaty zadłużenia ciążącego na tym lokalu i regularnego opłacania przez okres kolejnych dwunastu miesięcy odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
- 8) osobom, które chcą pozostać w dotychczas zajmowanym lokalu, a Sąd przyznał im prawo do najmu socjalnego lokalu, pod warunkiem całkowitej spłaty zadłużenia ciążącego na tym lokalu i regularnego opłacania przez okres kolejnych dwunastu miesięcy odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
- 9) właściciel może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą, z którą umowę rozwiązano ze względu na występujące zaległości płatnicze związane z zajmowanym lokalem o ile zostało spłacone zadłużenie podstawowe oraz ustawowe odsetki lub zaległości umorzono względnie rozłożono na raty zgodnie z odrębną uchwałą.



§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobom zobowiązanym do opróżnienia lokalu na mocy wydanych i nie wykonanych prawomocnych orzeczeń Sądu oraz decyzji administracyjnych, do wykonania których zobowiązany jest organ gminy w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, a także co do których Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu w oparciu o przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) osobom, które utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku nadzwyczajnego zdarzenia losowego (pożar, powódź itp.) lub zamieszkują w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 3) osobom opuszczającym domy dziecka, domy opieki społecznej, rodziny zastępcze w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli spełniają kryterium dochodowe,
- 4) osobom, za którymi przemawiają szczególne względy rodzinne i życiowe.

§ 9. 1. Wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy lokale, które wymagają przeprowadzenia remontu mogą być przyznawane jako lokale do remontu na koszt własny przyszłego najemcy.

2. W pierwszej kolejności taką możliwość należy zapewnić osobom z listy oczekujących na mieszkanie. Jeżeli lokal mieszkalny nie zostanie przyznany, należy przeprowadzić procedurę przetargową.

- 1) W takim wypadku Wójt Gminy Wiry wynajmie lokal na powyższych zasadach poprzez wyłonienie najemcy w drodze przetargu,
- 2) Przetarg, o którym mowa ograniczony jest do mieszkańców gminy Wiry.

3. Zawarcie umowy najmu lokalu, o którym mowa w ust.1 nastąpi po stwierdzeniu wykonania warunków umowy dotyczącej przeprowadzenia remontu.

4. Pozwolenia na używanie lokalu i skierowania do zawarcia umowy dotyczącej przeprowadzenia na własny koszt remontu lokalu będą wydawane osobom zamieszkującym na terenie gminy Wiry.

## **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**

§ 10. 1. Lokatorzy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z którymi zawarte zostały umowy na czas nieokreślony, mogą dokonywać w oparciu o zgodnie złożone wnioski zamiany zajmowanych lokali.

2. Zamiana lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 wymaga pisemnej zgody właściciela tych lokali na jej dokonanie.

3. W przypadkach uzasadnionych sytuacją ekonomiczną wnioskodawców, zamiana może również polegać na zamianie lokali pomiędzy najemcą lokalu mieszkalnego a najemcą mającego zawartą umowę najmu socjalnego lokalu. Warunkiem dokonania takiej zamiany jest spełnienie przez osobę mającą objąć w najem dotychczasowy lokal z najmem socjalnym kryteriów określonych w § 4 uchwały.

4. Właściciel może również wyrazić zgodę na zamianę w wypadku gdy w wyniku zamiany na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi, pod warunkiem złożenia pisemnego oświadczenia lokatora o wyrażeniu zgody na powyższe.

5. Właściciel może również wyrazić zgodę na zamianę w wypadku zamiany pomiędzy lokatorem zajmującym lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy a lokatorem zajmującym lokal w innych zasobach.

6. Zamiana o której mowa w § 10 ust. 1-5 może zostać dokonana w wypadku kiedy najemcy zajmowanych lokali nie mają zaległości czynszowych oraz opuszczone lokale spełniają wymagania techniczne (są zdadne do dalszego użytku i wszystkie urządzenia oraz instalacje są sprawne).

§ 11. 1. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

2. W pierwszej kolejności o zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal mieszkalny mogą ubiegać się osoby :

- 1) wnioskujące o zamianę na lokal mniejszy od dotychczas zajmowanego i o niższym wyposażeniu technicznym,
- 2) ubiegające się o zamianę z uwagi na złe warunki mieszkaniowe, ze względów zdrowotnych uzasadniających poprawę warunków mieszkaniowych, z ważnych przyczyn rodzinnych i społecznych.



## **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**

§ 12. 1. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu w mieszkaniowym zasobie gminy - zwane dalej „wnioskami mieszkaniowymi” składane są w Urzędzie Gminy Wyry i wpisywane do rejestru.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1 w miarę ich składania w Urzędzie Gminy podlegają wstępnej ocenie przez Wójta Gminy w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawcy uprawniają go do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu.

3. Wnioskodawca powiadamiany jest pisemnie o wyniku wstępnej oceny i zakwalifikowaniu bądź braku podstaw do zakwalifikowania wniosku mieszkaniowego.

4. Wstępna ocena może być poprzedzona oględzinami lokalu lub wywiadem środowiskowym przeprowadzonym przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

§ 13. 1. Wprowadza się społeczną kontrolę kwalifikacji osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lokali na czas nieokreślony i najmu socjalnego lokalu.

2. Funkcję społecznej kontroli sprawuje Komisja Komunalna, Ochrony Środowiska, Bezpieczeństwa Publicznego i Rolnictwa.

3. Do zadań Komisji należy w szczególności opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajem i zamianę lokalu pod kątem spełniania wymogów tej uchwały.

4. W razie uzyskania wolnego lokalu mieszkalnego Wójt Gminy przedstawia Komisji propozycję przydziału mieszkania poszczególnym osobom.

5. Wójt Gminy przed przedstawieniem Komisji propozycji przydziału mieszkania wzywa wnioskodawcę celem aktualizacji wniosku.

6. Wójt Gminy oraz Komisja Komunalna, Ochrony Środowiska, Bezpieczeństwa Publicznego i Rolnictwa opiniując wnioski osób uprawnionych do najmu lub zamiany lokali, w pierwszej kolejności uwzględnią kolejność wpływu wniosku oraz sytuację socjalno- bytową wnioskodawcy.

§ 14. Wójt Gminy sporządza wykaz osób uprawnionych do zawarcia umów najmu wolnych lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy,

## **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**

§ 15. 1. Jeśli po rozwiązaniu umowy najmu przez lokatora, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem, w lokalu pozostały jego dzieci, były współmałżonek, wstępni lub pełnoletnie rodzeństwo, może być z nimi zawarta nowa umowa najmu zajmowanego lokalu z zastosowaniem stawek czynszu określonych przez Wójta Gminy, jeżeli spełniają warunki określone w § 4 i § 6.

2. Ust. 1 stosuje się odpowiednio do osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z lokatorem.

3. Prawo najmu może być przyznane osobom, o których mowa w ust. 1 i 2, jeżeli zameldowane były w lokalu i faktycznie w nim zamieszkiwały:

1) w przypadku osób wymienionych w ust. 1 - przez okres nie krótszy niż 2 lata,

2) w przypadku osób wymienionych w ust. 2 - przez okres nie krótszy niż 5 lat przed rozwiązaniem stosunku najmu przez najemcę.

4. Postanowienia ust. 1-3 nie dotyczą osób ubiegających się o lokal, które w chwili rozwiązania umowy najmu lokalu przez dotychczasowego lokatora miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

§ 16. 1. Osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci lokatora w oparciu o art. 691 Kodeksu cywilnego, winny opuścić lokal w terminie wskazanym przez wynajmującego.

2. W przypadku, gdy po śmierci lokatora w lokalu pozostali jego wstępni, zstępni, którzy nie wstępują

w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego lub powinowaci I stopnia /synowa, zięć, teściowa, teść/- właściciel może zawrzeć umowę najmu, jeżeli osoby te spełniają warunki niniejszej uchwały:



- 1) jeżeli dochód tych osób nie przekracza kwot określonych w § 4 dla lokali najmowanych na czas nieokreślony,
- 2) stale zamieszkiwały z lokatorem do chwili jego śmierci, przez okres co najmniej 2 lat,
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 4) nie posiadają zaległości płatniczych związanych z zajmowanym lokalem.

#### **Rozdział 8.**

##### **Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności**

§ 17. 1. 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 (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333) i Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065).

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.

3. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

#### **Rozdział 9.**

##### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej**

§ 18. 1. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1876 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 821) rozpatrywane będzie każdorazowo na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

2. Na realizację zadań o których mowa w ust. 1 przeznaczane mogą być lokale spełniające warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018r. w sprawie mieszkań chronionych (Dz.U. z 2018 r. poz. 822) i Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 13 października 2015 r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych, jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzona placówka wsparcia dziennego (Dz. U. z 2015r. poz. 1630).

#### **Rozdział 10.**

##### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> odmienne od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 19. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup> oddaje w najem zgodnie z postanowieniami dotyczącymi:

- 1) warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy (Rozdział 3) niniejszej uchwały,
- 2) kryteriów wyboru osób, z którymi będą zawierane umowy najmu na czas nieokreślonej lokalu socjalnego, (Rozdział 4) niniejszej uchwały na zasadach i w trybie wynikającym z niniejszej uchwały, z tym zastrzeżeniem, iż pierwszeństwo przysługuje rodzinom wychowującym troje lub więcej dzieci.

2. Jeżeli lokalu nie można wynająć w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy został przyjęty do realizacji, lokale takie mogą być oddane w najem za zapłatę czynszu, którego wysokość ustalona zostanie w drodze przetargu publicznego ogłoszonego przez Wójta Gminy, przy czym stawkę wyjściową czynszu stanowi równowartość 3% wartości odtworzeniowej lokalu określonej przez Wojewodę Śląskiego.

3. O ile pierwszy przetarg nie wyłoni kandydata na najemcę, w drugim przetargu stawkę wyjściową czynszu obniża się o 20%.

4. Gdy drugi przetarg nie wyłoni kandydata na najemcę, w trzecim przetargu stawka wyjściowa jest równa wartości stawki wyjściowej czynszu określonego Zarządzeniem Wójta Gminy.

## **Rozdział 11.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 20.** Realizacja potrzeb mieszkaniowych osób umieszczony na liście osób zakwalifikowanych do wskazania lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokali odbywa się na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

**§ 21.** W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochroni praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2020 r. poz. 611 z póź.zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz. 611), tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

Niniejsza uchwała realizuje postanowienia art. 21 ust. 3 cytowanej ustawy i określa w szczególności:

1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu 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 nieoznaczony 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;

6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;

6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b wspomnianej ustawy.

Z uwagi na konieczność dostosowania obowiązujących regulacji do aktualnego stanu prawnego, uznaje się podjęcie niniejszej uchwały za uzasadnione.