

UCHWAŁA NR V/42/2024
RADY GMINY ŻYRZYN

z dnia 25 października 2024r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żyrzyn.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465) 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. z 2023 r. poz. 725) - Rada Gminy, działając na wniosek Wójta Gminy Żyrzyn, po zaopiniowaniu przez Komisję Budżetową, Działalności Gospodarczej i Mienia Komunalnego uchwała, co następuje:

§ 1.

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żyrzyn w brzemieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żyrzyn.

§ 3.

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

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Żyrzyn.

Rozdział 1. Przepisy ogólne.

§ 1.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Żyrzyn tworzą lokale stanowiące własność Gminy Żyrzyn wskazane w uchwale Rady Gminy Żyrzyn w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żyrzyn.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żyrzyn wchodzi lokale przeznaczone do najmu socjalnego i pozostałe lokale wynajmowane na czas nieoznaczony.
3. W imieniu Gminy Żyrzyn wszelkie prawa i obowiązki wynajmującego, w tym zawieranie i rozwiązywanie umów najmu na warunkach ustalonych w niniejszej uchwale dokonuje Wójt Gminy Żyrzyn.
4. Wyodrębnienia lokali socjalnych w ramach najmu z mieszkaniowego zasobu gminy dokonuje Wójt Gminy Żyrzyn.

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. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które zamieszkują na terenie Gminy Żyrzyn i mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.
2. O zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby określone w ust. 1, których dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa, osiągnięty za okres trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia deklaracji o wysokości dochodów nie przekracza:
 - 1) 45% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszonego przez Prezesa GUS i obowiązującego w dniu złożenia deklaracji - w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 35% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszonego przez Prezesa GUS i obowiązującego w dniu złożenia deklaracji - w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3.

Umowę najmu lokalu socjalnego można zawrzeć z osobą, która ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, nie posiada tytułu prawnego do lokalu, zamieszkuje na terenie Gminy Żyrzyn i której średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia deklaracji o wysokości dochodów nie przekracza:

- 1) 35% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszonego przez Prezesa GUS i obowiązującego w dniu złożenia deklaracji - w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 25% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszonego przez Prezesa GUS i obowiązującego w dniu złożenia deklaracji - w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4.

1. Na wniosek najemcy, wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu.
2. Zastosowanie obniżek czynszu uzależnione jest od wysokości dochodu wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa.
3. Kryteria uprawniające do obniżki czynszu ustala się w następujący sposób:
 - 1) w przypadku najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeśli dochód na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie przekroczył 50% dochodu uprawniającego do tego najmu, określonego w § 2 - wysokość obniżki czynszu najmu stanowi 10% jego wysokości;
 - 2) w przypadku najmu socjalnego lokalu, jeśli dochód na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie przekroczył 50% dochodu uprawniającego do tego najmu, określonego w § 3 - wysokość obniżki czynszu stanowi 15% jego wysokości.

Rozdział 3. Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 5.

O poprawę warunków mieszkaniowych mogą ubiegać się osoby, które:

- 1) zajmują lokale, których łączna powierzchnia pokoi jest mniejsza niż 5 m² w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zajmują lokale, które ze względu na położenie lub standard wyposażenia są niedostosowane do potrzeb zdrowotnych najemcy lub członka jego gospodarstwa domowego, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim;
- 3) zajmują lokale, znajdujące się w budynku przeznaczonym do opróżnienia lub rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny, zagrażający zdrowiu lub życiu;

- 4) zajmują lokale, które nie spełniają wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 6.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego przysługuje osobom, które odpowiednio spełniają warunki określone w § 2 i § 3 oraz:
 - 1) utraciły lokal na skutek klęski żywiołowej, pożaru, innej katastrofy;
 - 2) na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego lub orzeczenia sądowego zobowiązani zostali do opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu, w związku z koniecznością przeprowadzenia rozbiórki budynku;
 - 3) są ofiarami przemocy w rodzinie, co zostało potwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu;
 - 4) posiadają same lub członek ich gospodarstwa domowego orzeczenie o stopniu niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym lub znacznym;
 - 5) samotnie wychowują dzieci;
 - 6) opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub placówkę opiekuńczo-wychowawczą po uzyskaniu pełnoletności.
2. W przypadku zbiegu kryteriów pierwszeństwa, o których mowa w ust. 1, jako kryteria dodatkowe ustala się:
 - 1) liczbę osób w gospodarstwie domowym, posiadających orzeczenie o stopniu niepełnosprawności;
 - 2) liczbę małoletnich dzieci w gospodarstwie domowym;
 - 3) liczbę osób w gospodarstwie domowym posiadających orzeczenie lekarskie potwierdzające przewlekłą chorobę.

Rozdział 5. Warunki dokonywania zamiany lokali.

§ 7.

1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żyrzyn dokonywana jest pomiędzy najemcami w następujących sytuacjach:
 - 1) zamiana dokonywana jest na wniosek najemcy lub propozycji złożonej przez wynajmującego;
 - 2) do zamiany wymagana jest pisemna zgoda najemców tych lokali oraz wynajmującego.
2. Dopuszcza się dokonywanie zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wniosek najemcy lokalu:

- 1) ze względu na udokumentowany stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności uniemożliwiający korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu przez najemcę, a także osoby z jego gospodarstwa domowego;
 - 2) ze względu na zmianę sytuacji rodzinnej najemcy związanej ze zwiększeniem lub zmniejszeniem liczby osób zamieszkujących z nim w lokalu;
 - 3) w przypadku, gdy lokal położony jest w budynku na nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży lub w budynku przeznaczonym do rozbiórki;
 - 4) w przypadku, gdy planowana jest zmiana przeznaczenia lokalu;
 - 5) gdy najemca ma trudności finansowe związane z regulowaniem opłat czynszowych za dotychczas zajmowany lokal i zamiana dotyczy zamiany na lokal o niższym standardzie.
3. Najemca lokalu socjalnego może dokonać zamiany wyłącznie z najemcą innego lokalu socjalnego.
 4. Zgoda na zamianę lokalu jest uwarunkowana uregulowaniem przez najemców wszystkich zobowiązań wynikających z dotychczasowych umów najmu lokali oraz utrzymaniem dotychczasowych mieszkań w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
 5. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu lokalu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych i zawarcie nowych umów najmu z osobami wskazanymi we wniosku o zamianę.

§ 8.

Przy zamianie pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a najemcami lokali znajdujących się w innych zasobach wymagana jest:

- 1) pisemna zgoda najemców tych lokali;
- 2) pisemna zgoda właścicieli lub dysponentów tych lokali;
- 3) spełnianie przez osoby obejmujące lokal w zasobach Gminy Żyrzyn kryteriów kwalifikujących do najmu lokalu z zasobów gminy.

Rozdział. 6. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 9.

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najem lokalu socjalnego są zobowiązane do złożenia pisemnego wniosku w Urzędzie Gminy Żyrzyn.
2. Wniosek powinien zawierać w szczególności: imię i nazwisko wnioskodawcy, miejsce aktualnego zamieszkania, wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą z podaniem stopnia pokrewieństwa, opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych, przyczyny ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Żyrzyn, wskazanie czy spełnione są kryteria pierwszeństwa wskazane w § 2, § 3 i § 6.

3. Do wniosku dołącza się deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, a także oświadczenie o posiadaniu tytułu własności do lokali mieszkalnych, które posiadają na terenie Gminy Żyrzyn, jak również poza jej terenem.
4. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będą członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.
5. Stosownie do przewidywanych możliwości gminy sporządza się:
 - 1) wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony;
 - 2) wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 10.

1. Kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowa najmu lokalu dokonuje się spośród osób znajdujących się na wykazie, z udziałem Społecznej Komisji Mieszkaniowej, zwanej dalej „Komisją Mieszkaniową”, biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego.
2. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana w drodze zarządzenia przez Wójta Gminy Żyrzyn.
3. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:
 - 1) kontrola warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o najem lokalu;
 - 2) opiniowanie wniosków o najem lokali mieszkalnych i przedkładanie opinii Wójtowi Gminy Żyrzyn;
 - 3) sporządzenie projektu wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w pierwszej kolejności;
 - 4) sporządzanie projektu wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w pierwszej kolejności;
 - 5) przedkładanie Wójtowi Gminy Żyrzyn propozycji do projektu wykazu oczekujących na mieszkanie;
 - 6) kontrola prawidłowości umieszczenia osób na wykazie oczekujących na mieszkanie;
 - 7) opiniowanie odwołań, skarg i wniosków osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego.
4. Projekt wykazu osób zakwalifikowanych przez Komisję Mieszkaniową zatwierdza Wójt Gminy Żyrzyn.
5. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje Wójt Gminy Żyrzyn.

§ 11.

1. Wykazy osób uprawnionych do najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego sporządza się w terminie do dnia 31 marca każdego roku, zgodnie z kryteriami określonymi w niniejszej uchwale.
2. Wykazy osób uprawnionych w 2024 r. sporządza się niezwłocznie po wejściu w życie uchwały wprowadzającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żyrzyn.
3. Wykazy osób uprawnionych przekazuje się do zaopiniowania Komisji Mieszkaniowej.
4. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie osoby ubiegającej się na wykazie osób uprawnionych.
5. Umieszczenie osoby na wykazie o którym mowa w ust. 5 nie stanowi zobowiązania Gminy Żyrzyn do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.
6. Wykaz podaje się do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie w siedzibie Urzędu Gminy Żyrzyn na okres minimum 14 dni.
7. O wywieszeniu wykazu oraz uprawnieniu do składania odwołań i zastrzeżeń osoby zainteresowane będą powiadamiane w formie pisemnej.
8. Osoby uprawnione składają odwołania do Wójta Gminy Żyrzyn w ciągu 7 dni od daty podania informacji do publicznej wiadomości.
9. Po rozpatrzeniu odwołań, o których mowa w ust. 8 i 9 zostają sporządzone wykazy ostateczne.
10. Osoby objęte wykazem ostatecznym uprawnione są do zawarcia umowy lokalu mieszkalnego lub socjalnego.
11. Realizacja wykazów ostatecznych następuje w miarę dysponowania przez Gminę Żyrzyn wolnymi lokalami.
12. Wnioskodawcy objęci wykazem ostatecznym zobowiązani są do ponownego udokumentowania spełniania kryterium dochodowego z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc wydania skierowania do zawarcia umowy najmu, jeśli złożone dokumenty w tej sprawie pochodzą z okresu wcześniejszego.

§ 12.

1. Skreślenie z wykazu następuje w przypadku:
 - 1) dwukrotnej nieuzasadnionej odmowy przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu;
 - 2) nie przystąpienia do zawarcia umowy najmu lokalu bez usprawiedliwionej przyczyny w ciągu 14 dni od dnia otrzymania projektu tej umowy;
 - 3) złożenia przez wnioskodawcę oświadczenia zawierającego nieprawdziwe dane lub zatajenia danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej lub materialnej;
 - 4) samowolnego zajęcia lokalu;
 - 5) uzyskania tytułu prawnego do lokalu, który zaspokaja potrzeby mieszkaniowe.

2. Osoba skreślona z wykazu może ponownie ubiegać się o najem lokalu, ale wniosek będzie rozpatrywany ponownie zgodnie z kolejnością wynikającą z daty jego ponownego złożenia.

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.

§ 13.

1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego po śmierci najemcy, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełniają kryterium określone odpowiednio w § 2 lub § 3 i § 6.
2. Osoby pozostające w lokalu po opuszczeniu lub śmierci najemcy zobowiązane są ponosić opłaty z tytułu korzystania z lokalu.
3. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie ust. 1 są zobowiązane opuścić lokal w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy od daty śmierci najemcy lub rezygnacji najemcy z lokalu.
4. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę Wójta Gminy Żyrzyn wzywa do opróżnienia lokalu i uiszczenia odszkodowania za cały okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.
5. Osoby, które pozostały w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, Wójt Gminy Żyrzyn wzywa do opróżnienia lokalu i uiszczenia odszkodowania za cały okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.
6. Jeżeli wezwanie, o którym mowa w ust. 4 i 5 nie odnosi skutków, Wójt Gminy Żyrzyn występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

Rozdział 8. Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

§ 14.

1. Realizując ustalony wykaz osób uprawnionych do najmu i zamian uwzględnia się rodzaj niepełnosprawności, wynikający z dokumentu posiadanego przez osobę uprawnioną potwierdzającego rodzaj niepełnosprawności.
2. W przypadku osób z niepełnosprawnością ruchową wskazany zostanie do najmu lokal usytuowany na parterze, a w miarę występujących warunków technicznych, z podjazdem dla osób niepełnosprawnych.
3. W przypadku osób z ograniczeniami ruchowymi, w szczególności poruszającymi się na wózku inwalidzkim, wyposażenie lokalu uwzględniać powinno tę niepełnosprawność.

Rozdział 9. Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4a ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 15.

1. Gmina Żyrzyn może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2024 r. poz. 858) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2024 r. poz. 177 ze zm.) poprzez wydzielenie lokali z posiadanego zasobu lub poprzez najem lokali dla osób trzecich.
2. Lokale mogą być przeznaczone na cele, o których mowa w ust. 1 na wniosek właściwych instytucji określający rodzaj zadania i przeznaczenie lokalu.