

**Projekt**

z dnia 19 marca 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR LVI/ /2024  
RADY GMINY PORĄBKA**

z dnia 26 marca 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 i ust. 3b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725) po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 roku o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 571)

**Rada Gminy Porąbka  
uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Porąbka, stanowiące załącznik do uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Porąbka.

**§ 3.**

Traci moc Uchwała Nr XXX/196/05 z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Porąbka.

**§ 4.**

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

Wójt Gminy

**Paweł Zemanek**

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Porąbka**

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

#### **§ 1.**

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Porąbka, które służą do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Porąbka.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Porąbka przeznaczone są na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a także na lokale zamienne, lokale o najmie socjalnym i pomieszczenia tymczasowe w wypadkach przewidzianych w ustawie.

#### **§ 2.**

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez nią rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – oznacza to lokale określone w art. 20 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) Gminie – oznacza to Gminę Porąbka;
- 4) Wójcie Gminy – oznacza to Wójta Gminy Porąbka;
- 5) gospodarstwie domowym- oznacza to gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 6) dochodzie – oznacza to dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

### **Rozdział 2.**

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

#### **§ 3.**

O zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mogą się ubiegać osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są mieszkańcami Gminy Porąbka;
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 3) których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego nie przekracza:
  - a) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) 200% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
  - c) 300% najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym,
  - d) 400% najniższej emerytury w gospodarstwie czteroosobowym,

e) 500% najniższej emerytury w gospodarstwie pięcioosobowym i większym.

#### **§ 4.**

O zawarciu umowy najmu socjalnego lokalu mogą ubiegać się osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są mieszkańcami Gminy Porąbka;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków wymóg ten spełniają obydwoje;
- 3) których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o najem lokalu nie przekracza:
  - a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
  - c) 225% najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym,
  - d) 300% najniższej emerytury w gospodarstwie czterosobowym,
  - e) 375% najniższej emerytury w gospodarstwie pięcioosobowym i większym.

#### **§ 5.**

1. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu:

- 1) 75% najniższej emerytury z ostatnich 6 miesięcy – dla gospodarstwa jednoosobowego,
- 2) 50% najniższej emerytury z ostatnich 6 miesięcy – na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżki w wysokości 10% należnego czynszu, dokonuje Wójt Gminy na pisemny wniosek złożony przez najemcę lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest złożyć deklarację o wysokości dochodów.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 2 winien zawierać deklarację o wysokości dochodów, o których mowa w § 2 pkt 6 wszystkich członków gospodarstwa domowego.

4. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które winny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępniania na żądanie Gminy, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

5. Wnioskodawcy, który nie złożył deklaracji lub nie dostarczył na żądanie Gminy dokumentów, o których mowa w ust. 4, obniżki czynszu nie udziela się.

6. Obniżka czynszu, o której mowa w ust. 2, przyznawana jest na okres 6 miesięcy. Po upływie okresu 6 miesięcy, ust. 1-5 stosuje się odpowiednio.

### **Rozdział 3.**

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

#### **§ 6.**

Umowy najmu lokalu mogą być zawierane z osobami, których warunki zamieszkiwania kwalifikują się do ich poprawy. O poprawę warunków zamieszkiwania mogą ubiegać się osoby, które:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na osobę zamieszkałą wynosi mniej niż 5m<sup>2</sup>, a w przypadku gospodarstw jednoosobowych mniej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 2) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 3) zamieszkujące w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych.

#### **Rozdział 4.**

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

#### **§ 7.**

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) opuszczają dom dziecka lub zakład poprawczy w wyniku osiągnięcia pełnoletności, o ile nie mają możliwości zamieszkania w lokalach, w których zamieszkiwały poprzednio lub ich potrzeby mieszkaniowe nie zostały w inny sposób zaspokojone;
- 2) utraciły dotychczasowy lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) posiadają tytuł prawny do lokalu należącego do gminnego zasobu mieszkaniowego w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu remontu lub rozbioru budynku.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 muszą spełniać kryteria dochodowe, o których mowa w § 3 pkt 3 i §4 pkt 3.

#### **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. W ramach poprawy warunków zamieszkiwania dopuszcza się możliwość zamiany lokali tylko w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tych zasobów.

3. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy mogą dokonywać między sobą zamian zajmowanych przez siebie lokali, za zgodą wynajmującego.

4. Zamiana, o której mowa w ust. 2 możliwa jest tylko wtedy, gdy:

- 1) wszystkie osoby zamieszkałe w lokalu przeprowadzają się do lokalu uzyskanego w wyniku zamiany;
- 2) nie występują zaległości z tytułu czynszu i innych opłat za używanie zajmowanego lokalu.

5. Koszty wynikające z dokonania zamiany lokali ponoszą wyłącznie strony zamieniające się lokalami.

#### **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. Osoby ubiegające się o najem lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy składają wniosek do Wójta Gminy.

2. Złożony wniosek podlega weryfikacji pod względem zgodności z kryteriami i warunkami określonymi w uchwale, której dokonuje Wójt Gminy, tworząc listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu.

3. Lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu zostaje sporządzona w formie zarządzenia Wójta Gminy i ogłoszona na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Porąbka przez okres 14 dni. W tym terminie można składać uwagi i zastrzeżenia.

4. Rozpatrywanie wniosków osób uprawnionych do najmu lokalu z zasobu gminnego, odbywa się w miarę dysponowania przez Gminę wolnymi lokalami, z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad pierwszeństwa.

5. Weryfikacja danych zawartych we wniosku może nastąpić w dowolnym momencie jego procedowania, nie rzadziej niż raz na 3 lata. Przy weryfikacji wniosku pod uwagę bierze się dochody z 3 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym dokonuje się weryfikacji danych zawartych we wniosku.

6. Stwierdzenie niespełnienia warunków określonych w §3 i 4 niniejszej uchwały powoduje nieujęcie bądź skreślenie z listy.

7. Wnioskodawca zobowiązany jest informować Wójta Gminy o zmianie adresu do korespondencji oraz zmianie swojej sytuacji rodzinnej, materialnej i mieszkaniowej, które wpływają na rozpatrywanie wniosku.

8. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni.

9. Złożenie niekompletnego wniosku, pomimo otrzymania wezwania do uzupełnienia lub wniosku, który nie spełnia kryteriów zawartych w uchwale bądź zawierającego nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie niezbędnym do zawarcia umów najmu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

## **§ 10.**

1. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy, realizowana jest poprzez sporządzanie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do 31 stycznia każdego roku, raportu za rok poprzedni. W raporcie uwzględnia się informacje o sposobie i zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym liczbę lokali mieszkalnych, liczbę osób znajdujących się na liście oczekujących na przydział mieszkania, liczbę nowych wniosków umieszczonych na liście oraz liczbę wniosków skreślonych z listy wraz z przyczyną skreślenia, liczbę wniosków rozpatrzonych pozytywnie, dla których zawarto umowę najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu, powierzchni najętego lokalu, zastosowanej zasadzie pierwszeństwa.

2. Raport, o którym mowa w ust. 1 publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Porąbka oraz wywiesza na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Porąbce.

## **§ 11.**

Decyzję o przydziale lokalu podejmuje Wójt 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**

## **§ 12.**

1. Osoby pozostające w opuszczonym przez najemcę lokalu, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.

2. Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy może być przyznany lokal, jeżeli spełnią warunki zawarcia umowy najmu określone niniejszą uchwałą i złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, a nie wstąpiły w stosunek najmu lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły z mocy prawa po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia lokalu i wydania go Gminie w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego zdania lokalu, jednakże nie krótszym niż 3 miesiące i nie dłuższym niż 6 miesięcy.

4. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 3, zostanie wszczęte postępowanie sądowe o opróżnienie i wydanie lokalu.

## **Rozdział 8.**

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

#### **§ 13.**

1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwią korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Lokal wskazany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w windę lub inne urządzenia, które umożliwiają samodzielne i swobodne opuszczenie lokalu.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy**

#### **§ 14.**

Kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Porąbce może zwrócić się do Wójta Gminy o przeznaczenie lokalu wchodzącego 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 oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

#### **§ 15.**

1. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być oddane w najem na czas nieoznaczony rodzinom wielodzietnym albo wynajmowane z czynszem ustalonym w wysokości nie mniej niż 3% wartości odtworzeniowej.

2. Najem może nastąpić na rzecz osób będących mieszkańcami gminy oraz nieposiadających tytułu prawnego do innego lokalu.