

**Uchwała Nr XXV/141/2020**  
**Rady Gminy Tczów**  
**z dnia 29 maja 2020 roku**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 21 ust.1 pkt 2 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 611) Rada Gminy Tczów uchwala co następuję:

**§ 1**

Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tczów w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tczów.

**§ 3**

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

**Przewodnicząca Rady Gminy**

*Katarzyna Gleguła*  
**Katarzyna Gleguła**

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

### **Rozdział I Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

1. Uchwałę stosuje się do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tczów.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Tczów jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

#### **§ 2**

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Tczów wynajmuje się na czas oznaczony lub nieoznaczony, zależnie od kategorii lokalu, według obowiązujących przepisów.

#### **§ 3**

Nie przyznaje się lokalu mieszkalnego osobom posiadającym lokal mieszkalny lub dom, do którego przysługuje im tytuł prawny.

#### **§ 4**

Umowy najmu lokali mieszkalnych zawiera się z osobami, które mieszkają na terenie Gminy Tczów.

### **Rozdział II**

#### **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**

#### **§ 5**

1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób o niskich dochodach, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
  - 1) kwoty 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
  - 2) kwoty 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;- obowiązującej w dacie złożenia wniosku.
2. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
  - 1) kwoty 90% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
  - 2) kwoty 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

- obowiązującej w dacie złożenia wniosku.
- 3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie ograniczają zawierania umów najmu z osobami, których uprawnienie do zawarcia umowy wynika z przepisów powszechnie obowiązujących i nie jest uzależnione od osiąganego dochodu. Kryterium określone w ust. 2 nie znajduje zastosowania do osób, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.
- 4. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód z ostatnich trzech miesięcy przed zawarciem umowy nie przekracza:
  - 1) kwoty 80% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
  - 2) kwoty 50% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych;
- obowiązującej w dacie złożenia wniosku.
- 5. Obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy. Po upływie tego okresu, po udokumentowaniu utrzymującego się niskiego dochodu gospodarstwa domowego, na wniosek najemcy udziela się obniżki na kolejne okresy 12-miesięczne.
- 6. Zasady stosowania obniżek czynszu niezależnych od wysokości dochodu, określone są w odrębnej uchwale Rada Gminy Tczów.
- 7. Dochód oblicza się według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133).
- 8. Wnioskodawca i osoby wspólnie z nim zamieszkujące oraz gospodarujące zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania, zobowiązane są do wykazania dochodów ze wszystkich źródeł ich uzyskania.

### **Rozdział III**

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

##### **§ 6**

Do poprawy warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uprawnione są osoby spełniająca kryteria, o których mowa w § 5 ust 1 oraz osoby spełniające jeden z następujących warunków:

- 1) zamieszkują w lokalach, w których na członka gospodarstwa domowego przypada 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 10 m<sup>2</sup> tej powierzchni;
- 2) zamieszkują w lokalach niedostosowanych do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych tych osób.

### **Rozdział IV**

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

##### **§ 7**

- 1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają kryteria określone w § 5 ust. 1 niniejszej uchwały i spełniająca jeden z następujących warunków:
  - 1) utraciły lokal mieszkalny wskutek pożaru, klęski żywiołowej lub w wyniku innych zdarzeń losowych;

- 2) zobowiązane są do opuszczenia lokalu lub budynku objętego wykwaterowaniem w związku z realizacją inwestycji Gminy Tczów lub celu publicznego na terenie Gminy Tczów;
  - 3) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego;
  - 4) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem posiada znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji na podstawie orzeczenia o niepełnosprawności;
  - 5) miały przydzielony lokal socjalny, ale z uwagi na wzrost dochodów ponad kryterium dochodowe brak jest podstaw do przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego, a jednocześnie nie przekraczają kryterium dochodowego umożliwiającego zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 ust. 2 niniejszej uchwały i spełniają jeden z następujących warunków:
- 1) utraciły lokal mieszkalny wskutek pożaru, klęski żywiołowej lub w wyniku innych zdarzeń losowych;
  - 2) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem posiada znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji na podstawie orzeczenia o niepełnosprawności;
  - 3) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego;
  - 4) nabyły uprawnienia do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
  - 5) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzoną niebieską kartą lub prawomocnym orzeczeniem sądu.

## **Rozdział V**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tczów oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

#### **§ 8**

1. Zamiany lokali podejmowane są i prowadzone w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tczów i mogą być dokonywane:
  - 1) na wolny lokal mieszkalny zaproponowany przez Gminę Tczów, w przypadku, gdy najemca ubiega się o zamianę na lokal o mniejszym metrażu lub gdy powierzchnia lokalu, jest niewspółmiernie duża w stosunku do potrzeb mieszkaniowych i sytuacji mieszkalnej wnioskodawcy;
  - 2) pomiędzy stronami zainteresowanymi zamianą, na ich wspólny wniosek, za zgodą Wójta Gminy Tczów wyrażoną po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej.
2. Najemcy lokalu, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu może być zaproponowana zamiana lokalu na inny lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

## **Rozdział VI**

### **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. Zainteresowany wynajęciem lokalu mieszkalnego lub zawarciem umowy najmu socjalnego lokalu, składa wniosek odpowiednio o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub o najem socjalny lokalu w Urzędzie Gminy w Tczowie.
2. Do wniosku należy dołączyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, o których mowa w art. 21b ust. 1, ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
3. Wnioski osób ubiegających się o wynajęcie lokalu wpisywane są do rejestru we właściwym referacie Urzędu Gminy w Tczowie i rozpatrywane są według kolejności wpływu.
4. Złożone wnioski podlegają ocenie i weryfikacji przez Komisję Mieszkaniową, która sprawuje kontrolę społeczną nad rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali.
5. Komisję, o której mowa w ust. 4 powołuje Wójt Gminy Tczów w drodze zarządzenia.
6. W skład Komisji Mieszkaniowej mogą być powołani radni Gminy Tczów, pracownicy Urzędu Gminy w Tczowie oraz przedstawiciele Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Tczowie.
7. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy w szczególności:
  - 1) analiza i opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu;
  - 2) analiza i opiniowanie wniosków osób ubiegających się o zamianę lokalu, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 2;
  - 3) udział w oględzinach lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu.
8. Ustalenia Komisji Mieszkaniowej utrwalane są w protokołach z posiedzenia tej Komisji lub w protokołach oględzin zajmowanych lokali.
9. Wójt Gminy Tczów, po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej, rozpatruje złożone wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu zgodnie z kryteriami określonymi w niniejszej uchwale.
10. W przypadku gdy wniosek, nie spełnia kryteriów zawartych w uchwale lub złożone przez wnioskodawcę oświadczenia zawierają nieprawdziwe lub niepełne dane wymagane uchwałą, wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

## **Rozdział VII**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy**

#### **§ 10**

1. Osoby pozostające w lokalu po śmierci najemcy, które nie nabyły prawa do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny

- (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 1145 ze zm.) zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.
2. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę, wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tczów z wnoszącym o to współmałżonkiem, zstępnym, wstępnym i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu się głównego najemcy pod warunkiem łącznego spełnienia następujących warunków:
    - 1) wnioskujący nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub domu;
    - 2) okres wspólnego zamieszkiwania i partycypowania w kosztach utrzymania lokalu nie był krótszy niż 5 lat;
    - 3) czynsz i inne świadczenia związane z utrzymaniem lokalu były regulowane w terminie.
  3. Osoby, o których mowa w ust. 2, które nie nabyły prawa do wstąpienia w stosunek najmu, zobowiązane są do opuszczenia lokalu w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

## **Rozdział VIII**

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

#### **§11**

1. Lokal wskazany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględnić rodzaj niepełnosprawności i w miarę możliwości, nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwią jej korzystanie z lokalu.
2. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej, która ma problemy z samodzielnym poruszaniem się powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w windy lub inne urządzenia, które umożliwią samodzielne i swobodne opuszczanie lokalu takiej osobie.

## **Rozdział IX**

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

#### **§12**

1. W mieszkaniowym zasobie Gminy Tczów, w miarę możliwości, mogą zostać przeznaczone lokale na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1507 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1111 z późn. zm.).
2. O przyznaniu lokalu mieszkalnego w celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1 decyduje Wójt Gminy Tczów na wniosek kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Tczowie.

**PRZEWODNICZĄCA**  
**RADY GMINY**  
*Katarzyna Gleguła*  
**Katarzyna Gleguła**

## Uzasadnienie

Podjęcie uchwały Rady Gminy Tczów w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tczów spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W uchwale zostały określone zasady i warunki najmu gminnych lokali mieszkalnych, wysokość dochodu gospodarstwa jako osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego musi spełniać, a także zasady i warunki obniżki czynszu, warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umów najmu na lokale komunalne i lokale socjalne z zasobu mieszkaniowego Gminy Tczów, warunki zamian mieszkań, tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali, zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, warunki jakie musi spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej oraz zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

Obecny projekt uchwały zawiera uregulowania wynikające z art. 21 wyżej wymienionej ustawy oraz wprowadza dodatkowe uregulowania dostosowując jej postanowienia do aktualnych potrzeb gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tczów.

W związku z powyższym podjęcie przedmiotowej uchwały jest w pełni uzasadnione i konieczne.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY GMINY  
*Katarzyna Gleguła*  
Katarzyna Gleguła