

**UCHWAŁA NR XXXIII/219/2021  
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE**

z dnia 10 lutego 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 rokuo samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2020r. poz.713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. 2020r. poz. 611 z późn. zm.) **Rada Miejska w Ożarowie uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

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

**§ 2.**

Traci moc uchwała Nr XVI/103/04 z dnia 16 marca 2004r. Rady Miejskiej w Ożarowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ożarów.

**§ 3.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ożarowa.

**§ 4.**

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

**Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w  
Ożarowie Halina Dragan**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIII/219/2021  
Rady Miejskiej w Ożarowie  
z dnia 10 lutego 2021 r.

**Załącznik  
do Uchwały Nr XXXIII/219/2021  
Rady Miejskiej w Ożarowie  
z dnia 10 lutego 2021 roku  
ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO  
ZASOBU GMINY OŻARÓW**

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

**§ 1.**

Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ożarów.

**§ 2.**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ożarów jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Ożarów

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być oddawane w najem mieszkańcom gminy Ożarów którzy spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą.

3. W przypadkach uzasadnionych szczególnym interesem społecznym, lokale mieszkalne mogą być oddawane w najem na czas trwania stosunku pracy innym osobom niż wskazane w ust. 2.

**§ 3.**

Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, z możliwością przedłużenia na następny okres w oparciu o istnienie przesłanek z art. 23 ust.3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Przedłużenie umowy może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

**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 stosownie obniżek czynszu**

**§ 4.**

1. Prawo ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają osoby, których średni dochód brutto z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekroczył, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;

**§ 5.**

1. Prawo ubiegania się o najem socjalny lokalu mają osoby, których dochód brutto z gospodarstwa domowego, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekroczył, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku:

- 1) 120% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;

2) 80% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

## § 6.

1. Wysokość miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekraczać 75% najniższej emerytury co skutkować będzie obniżką czynszu o 10%;
- 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekroczyć 50% najniższej emerytury przypadającej na członka gospodarstwa domowego co skutkować będzie obniżką czynszu o 10%.

2. Szczegółowe zasady stosowania obniżek czynszu określa uchwała Rady Miejskiej w Ożarowie w sprawie Wieloletniego Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ożarów § 6 pkt. 4.

## Rozdział 3.

### Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

## § 7.

1. Za warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie z osobą niepełnosprawną lub nie zdolną do samodzielnej egzystencji;

2. Gmina może zaproponować lokal mieszkalny do remontu i modernizacji, gdy wnioskodawca zobowiąże się do wykonania remontu tego lokalu.

3. Wolne lokale, których stopień zużycia kwalifikuje do remontu kapitalnego mogą być przekazane do remontu na cele mieszkaniowe osobom, które wykonają remont zgodnie zobowiązującymi przepisami ustawy Prawo budowlane (tj. Dz. U. 2020 poz. 1333 z późn. zm), we własnym zakresie i na koszt własny po zawarciu umowy o wykonanie remontu.

4. Przeprowadzanie remontów i modernizacji lokali mieszkalnych zawartych w pkt. 3 wymaga pisemnej zgody Burmistrza Ożarowa.

## Rozdział 4.

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

## § 8.

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

- 1) utraciły lokal mieszkalny w wyniku zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzonym prawomocnie przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia;
- 3) opuściły dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z osiągnięciem pełnoletniości, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym mieszkały przed umieszczeniem w placówce.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, w stosunku do których wydano wyrok eksmisyjny, a przy tym orzeczono o ich uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy.

## **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.**

#### **§ 9.**

1. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład

mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany na lokal znajdujący się w innych zasobach składając wniosek do Burmistrza za jego pisemną zgodą.

2. Zamiana lokali wymaga:

- 1) pisemnej zgody ich użytkowników na jej dokonanie,
- 2) pisemnej zgody właściciela lokalu,
- 3) uregulowania wszelkich ciężących na najemcach zobowiązań finansowych.

3. Nie zezwala się na dokonanie zamiany gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana jest sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania lokalami.

4. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą składać wnioski do Burmistrza o zamianę lokali pomiędzy sobą.

5. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na lokale wskazane we wniosku o zamianę i przyjęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

## **Rozdział 6.**

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

#### **§ 10.**

1. Burmistrz Ożarów podaje do publicznej wiadomości na stronie internetowej Urzędu Miejskiego Ożarów oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Ożarowie informację o dostępności lokalu, którego oddanie w najem planowane jest na czas nieoznaczony, bądź lokalu socjalnego wraz z określeniem terminu, w jakim przyjmowane będą wnioski

o przydział lokalu.

2. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Ożarów zobowiązane są do złożenia wniosku w Urzędzie Miejskim w Ożarowie.

3. Wniosek powinien zawierać;

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy,
- 2) aktualne miejsce zamieszkania (ewent. adres korespondencyjny),
- 3) liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą,
- 4) informację o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy,
- 5) kserokopię wyroku sądu o eksmisji z prawem do przyznania lokalu socjalnego;

4. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego na podstawie art. 7 ust. 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.

5. W celu zapewnienia kontroli społecznej Burmistrz;

- 1) podaje do publicznej wiadomości na stronie internetowej Urzędu Miejskiego Ożarów oraz

na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Ożarowie informację o dostępności lokalu,

2) powołuje Komisję w drodze zarządzenia oraz określa zakres działania i regulamin pracy tej Komisji,

3) podaje do publicznego wglądu listę osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu po jej zatwierdzeniu przez Burmistrza.

6. Komisja składa się z co najmniej 3 osób, a w jej skład mogą być powołani m.in. pracownicy Urzędu Miejskiego w Ożarowie, Ośrodka Pomocy Społecznej w Ożarowie, oraz przedstawiciel Rady Miejskiej Ożarów.

7. Wnioski rozpatrywane są wtedy, gdy w zasobie mieszkaniowym Gminy Ożarów pojawi się wolne mieszkanie.

8. Wnioski złożone do czasu uchwalenia niniejszych zasad nie będą podlegały weryfikacji.

9. W przypadku braku chętnych osób spełniających warunki o których mowa w niniejszych zasadach uzasadniająca oddanie w najem lokali mieszkalnych zastrzega się możliwość wynajęcia wolnego mieszkania dla innych osób.

## § 11.

1. Weryfikacja wniosków, o których mowa w § 10 przeprowadzana jest w oparciu o następujące kryteria, które muszą zostać spełnione łącznie:

- 1) kryterium zamieszkiwania, które uznaje się za spełnione, jeżeli wnioskodawca zamieszkuje na terenie gminy,
- 2) kryterium lokalowe, które uznaje się za spełnione, w przypadku gdy warunki mieszkaniowe wnioskodawcy wymagają poprawy,
- 3) kryterium dochodowe, które uważa się za spełnione, o ile zachodzą przesłanki wskazane w § 4 lub § 5 niniejszej uchwały.

2. W przypadku nie spełnienia któregokolwiek z kryteriów określonych w ust. 1 następuje negatywna weryfikacja wniosku, skutkująca pozostawieniem go bez dalszego rozpatrzenia

## § 12.

1. Złożone wnioski podlegają wstępnej weryfikacji pod względem formalnym przez Burmistrza Ożarowa. W przypadku stwierdzenia braków lub konieczności aktualizacji danych zawartych we wniosku wnioskodawca jest wzywany do uzupełnienia wniosku.

2. Po wstępnej weryfikacji Burmistrz Ożarowa przekazuje wnioski do powołanej Komisji Mieszkaniowej, która dokonuje oceny merytorycznej spełnienia warunków do uzyskania lokalu

i występuje z wnioskiem do Burmistrza Ożarowa o zawarcie umowy najmu ze wskazaną osobą.

3. Osoba, która odmówiła przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu zostaje skreślona z listy osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu 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**

## § 13.

1. Z osobami, które pozostały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy

i nie wstępują w stosunek najmu w trybie art. 691 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r.

Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019r., poz. 1145 z późn. zm.) może zostać zawarta umowa najmu

pod warunkiem, że:

- 1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę, opuszczenia go i wymeldowania najemcy lub śmierci najemcy przez ciągły okres nie krótszy niż 12 miesięcy poprzedzający rozwiązanie z najemcą umowy najmu lokalu,
  - 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
  - 3) spełniają kryteria określone w § 11 niniejszej uchwały.
2. W przypadku nie wyrażenia zgody na oddanie w najem lokalu, osoby, o których mowa w ust. 1 winny opuścić i opróżnić lokal w terminie trzech miesięcy od daty opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

#### **Rozdział 8.**

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

##### **§ 14.**

1. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim musi;
- 1) spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r.

#### **Rozdział 9.**

#### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań o których mowa w art. 4 ust. 2b.**

##### **§ 15.**

1. W zasobie mieszkaniowym gminy jest możliwość wyodrębnienia lokalu przeznaczonego do wynajmowania o którym jest mowa w art. 4 ust. 2b ustawy. Udostępnia się je osobom, które złożyły oświadczenie woli o zamiarze najmu tego lokalu na czas określony.
2. Mieszkania chronione i wspomagane przeznaczane mogą być osobom zagrożonym ubóstwem i wykluczeniem społecznym w szczególności osobom bezdomnym z niepełnosprawnościami, w podeszłym wieku lub przewlekle chorym, nie samodzielny, kierowanym na podstawie decyzji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ożarowie ustalającego zasady pobytu w mieszkaniach chronionych i odpłatności w nich.

#### **Rozdział 10.**

#### **Tymczasowe pomieszczenia**

##### **§ 16.**

1. Umowy najmu tymczasowych pomieszczeń zawierane są na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż sześć miesięcy, zgodnie z Ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
2. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub zamiennego, z uwzględnieniem art. 25d Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
3. Umowę można przedłużyć na zasadach określonych w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Umowy nie przedłuża się w przypadku wystąpienia komornika działającego na podstawie obowiązujących przepisów prawa o wskazanie tymczasowego pomieszczenia dla innej osoby i braku możliwości lub zasadności pozyskania innego tymczasowego pomieszczenia albo w przypadku uzasadnionym interesem Gminy.

**Rozdział 11.**  
**Lokale przeznaczone do najmu na czas trwania stosunku pracy**

**§ 17.**

1. Gmina może wydzielić ze swojego zasobu mieszkaniowego lokale mieszkalne przeznaczone dla osób sprowadzonych z innych miejscowości ze względu na występowanie w gminie zawodów deficytowych.
2. W przypadku osób, o których mowa w ust.1 niestosuje się kryteriów określonych w § 4 niniejszej uchwały.
3. Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu na czas wykonywania przez najemcę zawodu określonego w tej umowie.
4. Umowa, o której mowa w ust. 3 ulega rozwiązaniu w sytuacji zaprzestania wykonywania przez najemcę określonego w niej zawodu.

**Rozdział 12.**  
**Zasady weryfikacji spełnienia przez najemcę kryterium wysokości dochodu**

**§ 18.**

1. Okresowa weryfikacja spełnienia przez najemcę kryterium wartości dochodu będzie odbywać się nie częściej niż 2,5 roku w ostatnim kwartale roku kalendarzowego.
2. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawarte przed wejściem w życie niniejszej uchwały również podlegają weryfikacji spełnienia kryterium wysokości dochodu.
3. Wysokość dochodu osiągniętego przez gospodarstwo domowe najemcy stanowi podstawę do ustalenia nowej wysokości czynszu zajmowanego przez najemcę. Najemca zobowiązany jest do złożenia, w terminie miesiąca od otrzymania wezwania, deklaracji o wysokości dochodów za okres 3 miesięcy poprzedzających jej złożenie, dotyczącej osób będących członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.
4. W przypadku nie złożenia deklaracji, o której mowa w ust. 3 czynsz za lokal zajmowany przez najemcę może zostać podwyższony do kwoty 8% wartości odtworzeniowej lokali w skali roku.
5. Wysokość czynszu oblicza się zgodnie z art. 21 c ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie 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 tymczasowe, 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.

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