**UCHWAŁA NR .........projekt**

**Rady Gminy Radziejowice**

**z dnia........... …………… r.**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących**

**w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radziejowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079), art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 oraz art. 21b ust. 1e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1561) Rada Gminy Radziejowice uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radziejowice w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**.Określa się wzór wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr XIX/135/2012 Rady Gminy Radziejowice z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radziejowice na lata 2012 – 2017 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2012 r. poz. 3975).

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziejowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy Radziejowice

**UZASADNIENIE**

Znowelizowana ustawa z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz.611 z późn. zm.) obliguje gminę do dostosowania przepisów aktów prawa miejscowego do przepisów rangi ustawowej.  
 Uchwały rady gminy, będące aktami prawa miejscowego, muszą bowiem respektować  
unormowania zawarte w aktach prawnych wyższego rzędu. Normy wyrażone w ustawie  
wymagają zatem uszczegółowienia w uchwale, jednak tylko w tej części, w której nie zostały  
uregulowane w ustawie jako akcie wyższego rzędu.  
Nowa proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad  
wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Radziejowice

w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości we  
wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie.  
Ustawa zmieniająca zawiera przede wszystkim likwidację odrębnej funkcjonalnie  
części mieszkaniowego zasobu gminy, jaką stanowią lokale socjalne. Wprowadzenie najmu  
socjalnego lokali mieszkalnych oznacza rezygnację ze stosowania pojęcia „lokal socjalny”  
i konieczności wydzielania tych lokali z mieszkaniowego zasobu gminy. Stosowanie najmu  
socjalnego polega na tym, że gmina będzie mogła każdy lokal spełniający wymogi ustawowe  
wynająć lub podnająć w ramach najmu socjalnego.

Wobec powyższego podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.

**Załącznik Nr 1 do Uchwały nr............./**

**Rady Gminy Radziejowice**

**z dnia ..........**

~~W zasobie mieszkaniowym wyodrębnia się 9 szt. lokali mieszkalnych związanych ze stosunkiem pracy wykonywanej na terenie i rzecz gminy Radziejowice w zawodzie /nauczyciel, lekarz ,urzędnik , służby mundurowe/ W sytuacji, gdy lokal taki zostaje dłuższy czas bez zamieszkania, można wynająć go najemcy, niezwiązanemu stosunkiem pracy .~~

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład**

**mieszkaniowego zasobu Gminy Radziejowice**

**Rozdział 1**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1**

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radziejowice, dalej także jako „Gmina”, i kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności oraz tryb rozpatrywania wniosków o przydział lokalu.

**§ 2**

1. Lokale mieszkalne są wynajmowane osobom fizycznym stale zamieszkującym na terenie Gminy, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
2. Wynajęcie lokalu mieszkalnego na rzecz osób spoza Gminy, może nastąpić w związku z wykonywaną pracą na terenie i na rzecz gminy Radziejowice, np. w zawodzie: nauczyciel, lekarz, pielęgniarka oraz osobom pełniącym służbę na rzecz gminy, na czas trwania stosunku pracy.
3. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się dochód o którym mowa w art. 3 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
4. Przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osoby stale razem zamieszkujące.
5. Przy ustalaniu kwoty najniższej emerytury uwzględnia się kwotę obowiązującą w dniu rozpatrzenia wniosku ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

**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**

**§ 3**

1. Komunalne lokale mieszkalne w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy oddawane są w najem lub podnajem na czas nieoznaczony osobom pełnoletnim zamieszkującym na terenie Gminy, spełniających następujące warunki: dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty przez okres 6 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym zaproponowano oddanie w najem lokalu, nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Umowę najmu lokalu przeznaczonego w najem socjalny na czas oznaczony może zawrzeć osoba, której dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny przez okres 6 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosków nie może przekroczyć 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
3. Na wniosek najemcy wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu w przypadku, gdy dochód na jednego członka tegoż gospodarstwa domowego nie przekracza:
4. 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
5. 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

**Rozdział 3**

**Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

**§ 4**

Za warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się wystąpienie co najmniej jednej z poniższych przesłanek :

1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;

2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego lub objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego;

3) niezadawalający stan techniczny budynku w którym położony jest lokal, zgłoszenie budynku do rozbiórki zakwalifikowane przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego;

4) brak tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

**Rozdział 4**

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

**§ 5**

Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

1. stale zamieszkują na terenie gminy;
2. spełniają warunki dochodowe;
3. utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru;
4. mieszkają w lokalu niespełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na pobyt stały ludzi, określonych w przepisach prawa budowlanego (lokal do rozbiórki);
5. opuszczają dom dziecka lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletniości i są pozbawione możliwości zamieszkania w swoich rodzinnych domach;
6. podlegają przekwaterowaniu do lokalu zamiennego z budynków gminnych przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji.

**§ 6**

1. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jedno z poniższych kryteriów:
2. nie posiadają samodzielnego lokalu mieszkalnego i nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w inny sposób;
3. są osobami bezdomnymi, tzn. czasowo lub trwale nie są w stanie własnym staraniem zapewnić sobie schronienia spełniającego minimalne warunki pozwalające uznać je za pomieszczenie mieszkalne;
4. nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego:

4) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru.

**§ 7**

Umowę lokalu przeznaczonego w najem socjalny zawiera się na okres 1 roku z możliwością jej przedłużenia na okres kolejnego roku.

**Rozdział 5**

**Kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy**

§ 8

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być również wynajmowane na czas trwania stosunku pracy.

2. Do osób kierowanych do zawarcia umowy najmu związanego ze stosunkiem pracy nie stosuje się warunków, o których mowa w § 2 ust. 1, § 3, § 4, § 5, § 6 i § 9 ust. 1-3.

3. Decyzję o zawarciu umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy, podejmuje Wójt Gminy, na podstawie podania wnioskodawcy oraz zaświadczenia o podjęciu pracy.

4. Prawo do zamieszkiwania w wynajętym lokalu mają członkowie rodziny najemcy.

**Rozdział 6**

**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**

Zamiana lokali mieszkaniowych jest możliwa w ramach mieszkaniowego zasobu gminy lub pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy a osobami fizycznymi zajmującymi lokale w innych zasobach na warunkach:

1. pisemna zgoda użytkowników;
2. pisemna zgoda właściciela lokalu;
3. pisemny dokument potwierdzający brak zaległości w opłatach, wynikających z faktu użytkowania lokalu przeznaczonego do zamiany,
4. zamiana na lokal o mniejszej powierzchni.

**Rozdział 7**

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

**§ 10**

1.Wnioski o najem lokali mieszkaniowych przyjmowane są w Urzędzie Gminy Radziejowice p. nr. 1 – sekretariat.

2.Osoba ubiegająca się o przydział lokalu mieszkalnego powinna złożyć wniosek, który powinien zawierać m.in. wysokość dochodów przypadających na jednego członka rodziny, liczbę członków rodziny, opis dotychczasowych warunków zamieszkania z informacją o nieposiadaniu tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

3. Wójt w celu weryfikacji złożonych wniosków pod kątem spełnienia kryteriów określonych w niniejszej uchwale, może zasięgnąć opinii Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Radziejowicach.

4. Społeczną kontrolę prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Komisja Mieszkaniowa składająca się z Komisji Budżetu, Mienia Komunalnego i Rozwoju Gospodarczego Rady Gminy.

5. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy pisemne opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejsza uchwałą.

6. Pracą Komisji kieruje Przewodniczący wybrany spośród członków w głosowaniu jawnym.

7. Członkowie Komisji pełnią swoje funkcje społecznie.

8. Komisja Mieszkaniowa zwoływana jest w miarę potrzeb.

9.W oparciu o opinię Komisji Mieszkaniowej Wójt podejmuje ostateczną decyzje o przydzieleniu lokalu.

10. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględnić rodzaj niepełnosprawności, nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

11. Umowy najmu zawiera Wójt.

12.Wójt Gminy Radziejowice podaje do publicznej widomości na stronie internetowej Gminy oraz tablicy ogłoszeń Urzędu informację o lokalach planowanych do oddania w najem na czas nieoznaczony, bądź lokalu przeznaczonego w najem socjalny.

**Rozdział 8**

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

**§ 11**

1.Osoby pozostałe w lokalu po śmierci najemcy, które nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.  
2.W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu głównego najemcy po spełnieniu niżej wymienionych warunków:  
1) żaden z członków rodziny ubiegającej się o przyznanie tytułu prawnego nie posiada takiego tytułu do innego lokalu;  
2) okres wspólnego zamieszkiwania i uczestniczenia w kosztach utrzymania mieszkania nie był krótszy niż 5lat;  
3) czynsz i inne świadczenia związane z utrzymaniem lokalu wnoszone były regularnie.  
3.Umowa najmu z osobami wymienionymi w ust. 2 może być podpisana wyłącznie za zgodą Wójta Gminy.  
4.Osoby o których mowa w ust. 2 które nie nabyły prawa do wstąpienia w stosunek najmu zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

**§ 12**

Nie można zawrzeć umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami, które zajmują lokal w wyniku samodzielnego zajęcia.

**Rozdział 9**

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

**§ 13**

Lokal dla osoby niepełnosprawnej winien spełniać wszystkie wymagania określone powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, w tym umożliwiać komunikację poprzez swobodny i samodzielny dostęp do lokalu oraz ilość miejsca odpowiadającą odbywanej rehabilitacji.

**Rozdział 10**

**Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4. ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego**

**§ 14**

Gmina nie przewiduje przeznaczenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego zrealizowanych według zasad przewidzianych w: ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2021r., poz. 2268 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2022 r. poz. 447).

**Załącznik Nr 2 do Uchwały nr............./**

**Rady Gminy Radziejowice**

**z dnia ..........**

**Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego**

………………………………………………………………………………………………

(imię i nazwisko Wnioskodawcy)

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

(Adres zamieszkania)

**DATA WPŁYWU WNIOSKU** …………………………………………………………………………………………………

Zwracam się z prośbą o zawarcie umowy najmu na lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu Gminy Radziejowice :

Prośbę swą uzasadniam następująco:

………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

W załączeniu składam również:

deklarację o wysokości dochodów oraz oświadczenie o stanie majątkowym.

Informuję jednocześnie, że:

1. Najemcą / Właścicielem mieszkania (budynku), w którym zamieszkują jest:

………………………………………………………………………………………………………………………………………………….…………………………………………..

1. Mieszkanie zajmowane jest:

* Samodzielnie \*)
* Wspólnie \*)

1. Liczba pozostałych osób zamieszkujących wraz z Wnioskodawcą nie objętych wnioskiem o przydział mieszkania: ……………………..
2. Mieszkanie położone jest w budynku mieszkalnym, niemieszkalnym, przeznaczonym o powierzchni:
3. użytkowej - ………………………..m2
4. mieszkalnej - ……………………….m2

ilość pokoi: ……………….…… …………………….m2

1. kuchnia:………………………..m2
2. Wyposażenie techniczne lokalu: instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, C.O., C.W., ubikacja, łazienka w mieszkaniu/poza mieszkaniem \*)

……………………………………………..

(podpis Wnioskodawcy)

Potwierdzam zgodność danych dotyczących warunków zamieszkiwania Wnioskodawcy (pkt 1 – ………………………………………………….………….

(Zarządca/Administrator Nieruchomości)

\*) niepotrzebne skreślić

Dane dot. stanu zdrowia Wnioskodawcy i rodziny\*) (dotyczy stopnia niepełnosprawności lub przewlekłej choroby)

………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….

\*) na podstawie zaświadczenia lekarskiego lub orzeczenia właściwej Komisji.

**II .Ocena formalna wniosku:**

Pozytywna \*)

Negatywna\*)

…………………………………………………………………………………

(podpis osoby upoważnionej)

\*)niepotrzebne skreślić

**III. Opinia Komisji Mieszkaniowej**

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

Radziejowice , dnia …………………………. ……………………………………..

(podpis Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej)

**IV. Sposób załatwienia wniosku:**

1. Po rozpatrzeniu wniosku Pana / Pani ……………………………………………………………………………

o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Radziejowice postanowiono ująć Wnioskodawcę wraz z wymienionymi we wniosku osobami na liście oczekujących na mieszkanie pod pozycją …………………

1. Wniosek Pani / Pana ……………………………………………………………………………..

o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Radziejowice został załatwiony odmownie.

**UWAGA:**

Realizacja listy osób, poprzez zawarcie stosownej umowy najmu może nastąpić wyłącznie w przypadku posiadania przez Gminę Radziejowice wolnego lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z Uchwałą Nr ……………………………. Rady gminy Radziejowice z dnia …………………………………. r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radziejowice .O sposobie załatwienia wniosku i powyższej uwadze powiadomimy Wnioskodawcę pismem:

znak: ………………… z dnia……………………………………

Radziejowice , dnia………………………………… …………………………………………………………

(podpis osoby upoważnionej)