**UCHWAŁA NR XXVIII/228/21**

**RADY GMINY JADÓW**

**z dnia 19 maja 2021r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.   
o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1378 i 713) 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 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Jadów uchwala, co następuje:

**§ 1.** Ustala się zasady wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jadów, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jadów.

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

***Przewodnicząca Rady Gminy Jadów***

***Regina Maria Sadlik***

Załącznik do Uchwały   
Nr XXVIII/228/21

Rady Gminy Jadów

z dnia 19 maja 2021r.

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego**

**zasobu Gminy Jadów**

1. **Postanowienia ogólne**

**§ 1**

1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jadów.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. gminie – należy przez to rozumieć Gminę Jadów;
2. Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Jadów;
3. Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
4. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U.   
   z 2020 r. poz. 611);
5. dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133, z późn. zm.);
6. gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe   
   w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133, z późn. zm.);
7. najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczpospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 53, z późn. zm.);
8. lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
9. najmie socjalnym lokalu – należy przez to rozumieć najem w rozumieniu art. 22 ustawy;
10. tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie   
    w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
11. wniosku – należy przez to rozumieć wniosek o zawarcie umowy najmu lokali zawierany na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.
12. **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu.**

**§ 2**

1. Oddanie w najem i podnajem lokalu na czas nieoznaczony przez gminę może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy nie przekracza kwoty:

1. 150 % kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
2. 100 % kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony przez gminę może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy nie przekracza kwoty:

1. 100 % kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
2. 50% kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

3**.** Stosowanie obniżek czynszu o 10 % w stosunku do stawki czynszu określonej zarządzeniem Wójta możliwe jest w przypadku najmu na czas nieoznaczony, kiedy wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

1. 75% kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
2. 50% kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.
3. **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.**

**§ 3**

1. Za warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:
2. zamieszkiwanie w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego, na jedną osobę przypada mniej niż 5 m2 powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniej niż 10 m2 powierzchni pokoi, z zastrzeżeniem pkt 2;
3. w przypadku, gdy w mieszkaniu rodziny ubiegającej się o przydział lokalu zamieszkują osoby trwale niepełnosprawne i niezdolne do samodzielnej egzystencji i jest to udokumentowane zaświadczeniami organów do tego upoważnionych, limit powierzchni pokoi przypadającej na jedną osobę powiększa się o 5 m2 na każdą osobę niepełnosprawną;
4. zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych lub potrzeb wynikających z wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej i rodzinnej.

2. Wskazania do poprawy warunków zamieszkiwania osób, o których mowa w ust. 1 wymagają opinii Ośrodka Pomocy Społecznej w Jadowie.

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

**§ 4**

1.Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym, co najmniej jeden z następujących warunków:

1) pozbawionych możliwości zamieszkania w wyniku zaistniałych zdarzeń losowych w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy bądź pożaru;

2) zamieszkujących w lokalach zasobu komunalnego uznanych przez właściwy organ nadzoru budowlanego za zagrażające życiu osób w nich przebywających.

2.Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

1) są pozbawione możliwości zamieszkania w wyniku zaistniałych zdarzeń losowych w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy bądź pożaru;

2) posiadają znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy   
i samodzielnej egzystencji;

3) zamieszkują w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

1. **Zasady i kryteria wynajmowania lokalu, którego najem jest związany   
   ze stosunkiem pracy**

**§ 5**

1.Wójt po uzyskaniu opinii Komisji może wynająć lokal nr 2, lokal nr 4, lokal nr 5 i lokal nr 6, które znajdują się w budynku Szkoły Podstawowej w Myszadłach na czas trwania stosunku pracy.

2.Uprawnionymi do najmu lokalów, o których mowa w ust. 1 w pierwszej kolejności   
są pracownicy placówek oświatowych na terenie Gminy Jadów.

3.Ustanie stosunku pracy skutkuje wygaśnięciem umowy najmu.

4.W przypadku, gdy Najemca nabył prawo do emerytury lub renty i pobiera jedno   
z wymienionych świadczeń, Wójt może wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu lokalu, zawartej na czas trwania stosunku pracy, jednak nie dłużej niż na trzy miesiące.

**VI. 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.**

**§ 6**

1.Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem zamiany:

1. na wolny lokal, w przypadku, gdy najemca ubiega się o zamianę na lokal o mniejszym metrażu;
2. na wolny lokal, gdy najemca zamieszkuje w lokalu, w którym powierzchnia mieszkalna spełnia warunki zamieszkiwania uprawniające do poprawy określone   
   w § 3;
3. na wolny lokal, gdy najemca zamieszkuje w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych lub potrzeb wynikających z wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej i rodzinnej;
4. wzajemnej pomiędzy najemcami lokali na wyłączny ich wniosek, gdy przemawiają za tym ich przesłanki społeczno – ekonomiczne.

2.Zamiany, o których mowa w ust. 1, wymagają uzyskania pisemnej zgody Wójta.

3.W szczególnych sytuacjach, w miarę posiadania wolnych lokali, Wójt może wyrazić zgodę na zamianę na lokal o niższych kosztach użytkowania, dłużnikowi w celu zapobiegania dalszemu zadłużaniu się.

4.Przedmiotem zamiany nie mogą być lokale przeznaczone na najem socjalny lokalu oraz tymczasowe pomieszczenia.

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

**§ 7**

1.Osoby ubiegające się o najem lub najem socjalny lokalu mieszkalnego składają wniosek do Wójta Gminy.

2. Do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające wysokość dochodów zgodnie z przepisami art. 21 b.

2.Wójt przedstawia wnioski Komisji w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego.

4. Osoby spełniające kryteria umieszcza się na liście osób oczekujących. Listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie na tablicy informacyjnej w Urzędzie Gminy Jadów na okres jednego miesiąca.

5. W terminie 14 dni od wywieszenia, osoby zainteresowane mogą składać zastrzeżenia, wnioski bądź dodatkowe informacje.

6. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, oraz brak zgody na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym przy opracowywaniu listy osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu mieszkalnego skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku.

**§ 8**

1. Powołuje się Społeczną Komisję Mieszkaniową o charakterze opiniodawczym, której zadaniem będzie kontrola społeczna rozpatrywania wniosków o najem i o zamianę mieszkań, a także sprawdzenie warunków mieszkaniowych wnioskodawcy.

2. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzą:

a) przedstawiciele Wójta Gminy Jadów (2 osoby),

b) przedstawiciele Rady Gminy Jadów (1 osoba),

c) przedstawiciele Ośrodka Pomocy Społecznej (2 osoby),

3. Skład osobowy Społecznej Komisji Mieszkaniowej ustala Wójt Gminy Jadów w drodze zarządzenia.

4. Praca Komisji kierować będzie przewodniczący Komisji lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego.

5. Komisja na pierwszym posiedzeniu wybiera spośród przedstawicieli wskazanych przez Wójta swojego Przewodniczącego oraz spośród pozostałych osób zastępcę Przewodniczącego.

6. Komisja ustala swój regulamin pracy określający zasady jej funkcjonowania.

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

**§ 9**

1. Z osobami, które zamieszkiwały wspólnie z najemcą i nie wstąpiły z mocy prawa   
w stosunek najmu po jego śmierci w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, lub pozostały po opuszczeniu lokalu przez najemcę, można zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego,   
w którym zamieszkują, jeżeli osoby te spełniają zamieszkiwały stale z najemcą, co najmniej przez 5 ostatnich lat i są pełnoletnimi osobami bliskimi, tj. wstępni, zstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, powinowaci w tej samej linii lub stopniu;

2. W stosunku do osób, które zobowiązane będą do opuszczenia zajmowanego lokalu mieszkalnego, wszczyna się postępowanie związane z jego opróżnieniem.

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

**§ 10**

1. Lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych powinien uwzględniać w szczególności rodzaj niepełnosprawności i związane z tym ograniczenia oraz być dostosowany do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, zgodnie z wymogami określonymi w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.) i Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065).

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.

3. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

**X. Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.**

**§ 11**

1. W przypadku posiadania wolnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być one przeznaczane na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej ( Dz.U. z 2020 r. poz. 1876 i 2369 )oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020r. poz. 821), na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Jadowie.

2. Przeznaczanie lokali na realizację celów, o których mowa w ust. 1, następuje w formie zarządzenia Wójta, po wcześniejszym zaopiniowaniu przez Komisję.

***Przewodnicząca Rady Gminy Jadów***

***Regina Maria Sadlik***

**Uzasadnienie**

**Do UCHWAŁY NR XVIII/228/21**

**RADY GMINY JADÓW**

**z dnia 19 maja 2021r.**

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

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 zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina może również wyodrębnić z zasobu lokale, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 w/w ustawy, Rada Gminy Jadów uchwala 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.

Niniejsza uchwała realizuje postanowienia art. 21 ust. 3 cytowanej ustawy i określa   
w szczególności:

1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu;

2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;

3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;

4) 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;

5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;

6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;

6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych,   
z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;

6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b wspomnianej ustawy.

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

***Przewodnicząca Rady Gminy Jadów***

***Regina Maria Sadlik***