**Uchwała Nr LXXI/610/2023**

**Rady Miejskiej w Sulejowie**

**z dnia 19 grudnia 2023 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się co następuje:

**§ 1.** Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu GminySulejów w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc Uchwała Nr X/62/2003 Rady Miejskiej w Sulejowie z dnia 23 września 2003 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulejów.

**§ 3.** Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Sulejowa.

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

 Przewodniczący Rady

/-/ Bartosz Borkowski

Załącznik

do Uchwały LXXI/610/2023

Rady Miejskiej w Sulejowie

z dnia 19 grudnia 2023 roku

**Rozdział 1**

**Postanowienia ogólne**

**§1.** Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulejów.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r.,

poz. 725);

2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Sulejów;

3) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Sulejowa;

4) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;

5) kwota najniższej emerytury – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę

najniższej emerytury, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

**Rozdział 2**

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub**

**podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu**

**§ 3.** 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wiosek o zawarcie umowy najmu lokalu nie przekracza:

1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

**§ 4.** 1.Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wiosek o najem nie przekracza:

1) 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowę o najem lokalu socjalnego zawiera się wyłącznie na czas oznaczony.

**Rozdział 3**

**Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

**§ 5.** 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnione są osoby spełniające kryteria zawarte w § 3 i § 4 oraz które:

1) zamieszkują na terenie gminy przez co najmniej ostatnich 5 lat;

2) zamieszkują w lokalu, w którym powierzchnia mieszkaniowa przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;

3) zamieszkują w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

4) zamieszkują w lokalu z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki.

**Rozdział 4**

**Lokale zamienne**

**§** **6**. Poza przypadkami wskazanymi w ustawie lokale zamienne przeznacza się dla osób:

1) podlegających przekwaterowaniu z lokali wyłączonych z użytkowania, z uwagi na stwierdzony stan zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, gdy na Gminie Sulejów ciąży ustawowy obowiązek ich dostarczenia;

2) pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego, gdy na Gminie Sulejów ciąży ustawowy obowiązek ich dostarczenia.

**Rozdział 5**

**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 mieszkalnego lub lokalu socjalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej;

2) zajmujących lokale mieszkalne:

a) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,

b) w budynkach, w których stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub mienia, jeśli powyższe okoliczności zostały stwierdzone przez właściwy organ nadzoru budowlanego,

3) zamieszkujące w lokalach stanowiących własność Gminy w których zachodzi konieczność wykonania czynności budowlanych wymagających opróżnienia lokalu,

4) opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności - a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Sulejów.

**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**

**§ 8.** 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonywana wyłącznie za zgodą Burmistrza na pisemny wniosek najemców.

2. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w § 3

do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub w § 4 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

4. Zamiana lokali mieszkalnych, w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy w przypadku umów zawartych na czas nieokreślony wymaga złożenia wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali oraz zgody Burmistrza.

5. Najemcy lokalu, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych, wynikających z umowy najmu, może być zaproponowana zamiana lokalu na innym lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

**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**

**§ 9.** 1. Osoby ubiegające się o najem z zasobu składają pisemny wniosek do Burmistrza Sulejowa.

2. Wniosek powinien zawierać:

1) imię i nazwisko wnioskodawcy;

2) miejsce aktualnego zamieszkania;

3) informację o osobach uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą (stopień pokrewieństwa i wiek);

4) opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych;

5) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji;

6) określenie rodzaju lokalu o jaki się ubiega;

7) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;

8) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, który mogą używać a lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

**§ 10.** 1. Wnioski podlegają wstępnej weryfikacji oraz opinii Komisji.

2. Komisję mieszkaniową powołuje Burmistrz w formie zarządzenia i wyznacza jej Przewodniczącego.

3. Komisja uczestniczy w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokali oraz opiniuje wnioski osób ubiegających się o wynajęcie lokalu z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

4. Wnioskodawców, których podania zostały pozytywnie zweryfikowane i zaopiniowane przez Komisję wpisuje się na listę osób oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

5. W oparciu o opinię Komisji, Burmistrz podejmuje ostateczną decyzję o przydziale.

6. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku, a w szczególności informacji o dochodach na członka gospodarstwa domowego, zmiany adresu zamieszkania, struktury rodziny czy zmiany sytuacji mieszkaniowej.

**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, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego wydania lokalu, nie krótszym niż 3 miesiące.

2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jednego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

3. Osoby wymienione w ust. 2 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale

zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

**Rozdział 9**

**Warunki, jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych,**

**z uwzględnieniem rzeczywistych**

**potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności**

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

2. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym, które maja problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji bądź parterze.

3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale w których ze względu na powierzchnię pomieszczeń, będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

4. Lokal niespełniający wyżej określonych wymogów może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu.

**Rozdział 10**

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

**§ 13.** 1. Dopuszcza się możliwość przeznaczenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań realizowanych przez jednostkę samorządu terytorialnego na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t. j. Dz. U z 2023 r., poz. 901 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1426 ze zm.).

2. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1 podejmuje Burmistrz Sulejowa po uzyskaniu opinii Komisji.

**Rozdział 11**

**Postanowienia końcowe**

**§ 14.** W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie maja przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks Cywilny.