

**UCHWAŁA NR LXII/440/2022
RADY MIEJSKIEJ W ŻYWCU**

z dnia 29 września 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 oraz 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.) 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 2022 r. poz. 172 ze zm.) **Rada Miejska w Żywcu uchwala, co następuje:**

§ 1.

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żywiec w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żywca.

§ 3.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żywcu

Jarosław Gowin

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŻYWIEC

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żywiec oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, w szczególności potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 2.

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Żywiec;
- 3) Burmistrz – należy rozumieć Burmistrza Miasta Żywca;
- 4) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę ubiegającą się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, która złożyła pisemny wniosek o taki najem;
- 5) najemcy – należy rozumieć osobę, z którą została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 6) lokalu – należy rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 7) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 8) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy;
- 9) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 10) najniższej emeryturze – należy rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski;
- 11) pobliskiej miejscowości – należy przez to rozumieć miejscowość, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy.

§ 3.

Zasób mieszkaniowy Gminy może być przeznaczony na wynajem lokali:

- 1) w ramach najmu socjalnego;
- 2) na czas nieoznaczony;
- 3) w ramach najmu pomieszczeń tymczasowych;

- 4) przeznaczonych do wykonywania zadań wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Rozdział 2.

Warunki kwalifikujące wnioskodawcę do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 4.

1. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może zostać wynajęty osobie pełnoletniej, która spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkuje w granicach administracyjnych Gminy przez co należy rozumieć prowadzenie gospodarstwa domowego na terenie Miasta Żywca;
- 2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego znajdującego się w granicach administracyjnych Gminy lub w pobliskiej miejscowości.

2. Wnioskodawca nie ma prawa do zawarcia umowy najmu więcej niż jednego lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 5.

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu są wnioskodawcy którzy:

- 1) spełniają łącznie warunki, o których mowa w § 4 uchwały, nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i wypełniający kryterium dochodowe określone w § 9 uchwały;
- 2) spełniają łącznie warunki, o których mowa w § 4 uchwały i bezpośrednio przed zawarciem umowy utracili mieszkanie na skutek zdarzeń losowych, w szczególności klęski żywiołowej lub katastrofy.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony.

3. Umowa najmu socjalnego może zostać przedłużona po upływie oznaczonego w niej czasu, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy i spełnia warunki wymagane przez niniejszą uchwałę do jej zawarcia.

4. W razie wzrostu dochodu gospodarstwa domowego najemcy najmu socjalnego ponad wysokość określoną w § 9 uchwały, od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia lokalu, stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

§ 6.

Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mogą zostać zakwalifikowani wnioskodawcy, którzy :

- 1) spełniają łącznie warunki określone w § 4 i § 10 uchwały;
- 2) którym przysługuje lokal zamienny;
- 3) nie uzyskali zgody na przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres z uwagi na przekroczenie kryterium dochodowego obowiązującego przy zawieraniu umów najmu socjalnego, o którym mowa w § 9 uchwały.

§ 7.

Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się w przypadkach i na zasadach określonych w ustawie.

Rozdział 3.

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

§ 9.

Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać zawarta z wnioskodawcą, którego wysokość dochodu gospodarstwa domowego, wskazana w deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji nie przekracza średnio miesięcznie :

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 100% najniższej emerytury brutto;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – iloczynu członków gospodarstwa domowego i 80% kwoty najniższej emerytury brutto.

§ 10.

Umowa najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może zostać zawarta z wnioskodawcą, którego wysokość dochodu gospodarstwa domowego, wskazana w deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji nie przekracza średnio miesięcznie :

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 250% najniższej emerytury brutto;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – iloczynu członków gospodarstwa domowego i 150% kwoty najniższej emerytury brutto.

§ 11.

Obniżki czynszu mogą zostać zastosowane wobec wnioskodawców, u których wysokość dochodu gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę nie przekracza średnio miesięcznie :

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 70 % najniższej emerytury brutto;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – iloczynu członków gospodarstwa domowego i 50% kwoty najniższej emerytury brutto.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 12.

Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w którym:
 - a) na członka jednoosobowego gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
 - b) na członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) zamieszkiwanie z osobą niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu przeznaczonym do kapitalnego remontu.

Rozdział 5.

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

§ 13.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje wnioskodawcom spełniającym kryteria, o których mowa w § 4 ust. 1 uchwały, którzy:

- 1) utracili lokal mieszkalny wskutek zdarzenia losowego takiego jak: pożar, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego na terenie Gminy i nie posiadają prawa do lokalu zamiennego;
- 2) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek opiekuńczo-wychowawczych, mającymi ostatni pobyt stały na terenie Gminy, pod warunkiem złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu nie później niż w ciągu trzech lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku dalszego pozostawania po uzyskaniu pełnoletności w domu dziecka lub innej placówce

opiekuńczo-wychowawczej, pod warunkiem złożenia wniosku o zawarcie umowy nie później niż w ciągu dwóch lat od opuszczenia takiej placówki.

§ 14.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje wnioskodawcom spełniającym kryteria, o których mowa w § 4 ust. 1 oraz § 10 uchwały, którzy:

- 1) posiadają prawo do lokalu zamiennego, w tym z uwagi na remonty prowadzone przez Wynajmującego;
- 2) zamieszkują w budynku przeznaczonym do rozbioru w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrażającego bezpieczeństwu życia lub mienia;
- 3) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wymagający opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku, w którym znajduje się lokal, do rozbioru, remontu, modernizacji lub sprzedaży;
- 4) są ofiarą przemocy w rodzinie;
- 5) utracili prawo do dalszego najmu socjalnego lokalu z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 9 uchwały i nie przekraczają dochodu określonego w § 10 uchwały.

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

§ 15.

1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieokreślony, mogą dokonywać zamiany lokali z innymi najemcami lub osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, można dokonać za zgodą Burmistrza, wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a w przypadku zamiany lokalu nienależącego do mieszkaniowego zasobu Gminy, także pisemnej zgody właściciela tego lokalu.

3. Warunkiem dokonania zamiany jest :

- 1) spełnianie przez osobę, która w wyniku zamiany nabędzie status najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, przesłanek umożliwiających zawarcie umowy najmu tego lokalu, zgodnie z postanowieniami niniejszej uchwały;
- 2) niezaleganie z opłatami czynszowymi na rzecz Gminy.

Rozdział 7.

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

§ 16.

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, składa wraz z dokumentami wyszczególnionymi w ustawie, pisemny wniosek o zawarcie umowy najmu, zawierający w szczególności:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) oznaczenie aktualnego miejsca zamieszkania wraz z określeniem aktualnych warunków

mieszkaniowych;

3) imiona i nazwiska członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania;

4) wskazanie rodzaju niepełnosprawności w przypadku niepełnosprawności wnioskodawcy lub członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, podlega zarejestrowaniu w rejestrze wniosków o najem lub zamianę lokalu oraz wstępnej weryfikacji pod względem formalnym oraz pod kątem spełniania kryteriów kwalifikacji, celem ustalenia czy warunki mieszkaniowe i dochodowe wnioskodawcy uprawniają go do ubiegania się o najem lub zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lub zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, których wnioski zostały zweryfikowane pozytywnie, zostają zarejestrowane w rejestrze osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lub zamianę takiego lokalu.

4. Osoby zarejestrowane w rejestrze, o którym mowa w ust. 3, są zobowiązane do aktualizacji swojego wniosku do końca pierwszego kwartału każdego roku kalendarzowego.

5. Osoba, która bezpodstawnie, dwukrotnie odmówi zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu

wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zostaje wykreślona z rejestru, o którym mowa w ust. 3, zachowując prawo do złożenia ponownego wniosku o najem lokalu.

6. Wykreślenie z rejestru osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lub zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może nastąpić także w przypadku, gdy:

- 1) dane zawarte we wniosku o najem mieszkania są nieprawdziwe;
- 2) wnioskodawca pomimo pisemnego wezwania nie dokona aktualizacji wniosku, o której mowa w ust. 4, przy czym wezwanie wysłane na adres podany we wniosku jako adres do korespondencji uznaje się za skutecznie doręczone;
- 3) nastąpi zmiana w sytuacji materialnej lub osobistej wnioskodawcy powodująca, iż nie spełnia on kryteriów określonych w niniejszej uchwale.

8. Umowy najmu są zawierane z osobami umieszczonymi w rejestrze osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lub zamianę lokalu zgodnie z zasadami pierwszeństwa określonymi w niniejszej uchwale i w miarę posiadania przez Gminę wolnych lokali.

9. Umieszczenie wnioskodawcy w rejestrze, o którym mowa w ust. 3, nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia umowy najmu w przypadku braku wolnych lokali.

§ 17.

1. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali zostaje poddany kontroli społecznej, która ma charakter formalny, poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do 31 stycznia każdego roku, raportu za rok poprzedni, określającego w szczególności:

- 1) liczby zawartych umów najmu lokali mieszkalnych w roku objętym raportem;
- 2) liczby złożonych wniosków;
- 3) liczby wniosków rozpatrzonych pozytywnie;
- 4) liczby wniosków rozpatrzonych negatywnie;
- 5) liczbę osób znajdujących się w rejestrze osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lub zamianę lokalu;
- 6) liczbę osób wykreślonych z rejestru osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lub zamianę lokalu z podaniem przyczyny wykreślenia;
- 8) powierzchnie wynajętych lokali;
- 9) liczby osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawców objętych najmem;

- 10) średni miesięczny dochód gospodarstw domowych wnioskodawców objętych najmem;
- 11) liczbę wnioskodawców, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Raport, o którym mowa w ust. 1, wywiesza się na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Żywcu oraz publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Żywca.

Rozdział 8.

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

§ 18.

1. Gmina może nawiązać umowę najmu lokalu z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, tj. osobami innymi niż wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego, pod warunkiem zamieszkiwania przez te osoby z najemcą w chwili jego śmierci za zgodą Gminy oraz spełniania przez te osoby warunków do zawarcia umowy najmu lokalu, w którym zamieszkują, określonych w niniejszej uchwale i brakiem możliwości zamieszkania w innym lokalu.

2. W przypadku, gdy najemca rozwiązał umowę najmu i opuścił lokal, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które pozostały w lokalu po jego opuszczeniu przez najemcę pod warunkiem, że są to osoby bliskie najemcy, przez które rozumie się: wstępnych, zstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz pełnoletnie dzieci rodzeństwa, małżonków rodzeństwa, dzieci przysposobione, ich małżonków i pełnoletnie dzieci oraz osobę pozostającą we wspólnym pożyciu z najemcą i zamieszkiwałą w lokalu o najem, którego się ubiegają, za zgodą Gminy.

3. W przypadku nie zawarcia umowy najmu na zasadach określonych w ust. 1 i 2, osoby pozostałe w lokalu są zobowiązane do opłacania odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości odpowiadającej czynszowi obliczonemu dla danego lokalu oraz ponoszenia kosztów związanych z dostawą wody, odprowadzaniem ścieków, ogrzewaniem i wywozem nieczystości, do czasu jego opróżnienia i zdania Gminie.

Rozdział 9.

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

§ 20.

W przypadku niepełnosprawności wnioskodawcy lub członka rodziny wchodzącego w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy, Wynajmujący dostosowując odpowiednią z uwagi na rodzaj niepełnosprawności propozycję mieszkaniową, powinien uwzględnić rzeczywiste potrzeby osoby niepełnosprawnej, w tym w szczególności położenie lokalu, jego powierzchnię, rozkład pomieszczeń pod kątem możliwości swobodnego funkcjonowania w lokalu osoby niepełnosprawnej i innych członków gospodarstwa domowego.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 21.

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu według stawki ustalonej w drodze przetargu, z zastrzeżeniem art. 21 ust. 3c ustawy.

2. Umowę najmu z osobą, która wygrała przetarg zawiera się na czas nieoznaczony.

Rozdział 11.

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

§ 22.

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczane na realizację zadań wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy

z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Na pisemny wniosek miejskiej jednostki organizacyjnej lub innego uprawnionego podmiotu realizującego dane zadanie, lokale o których mowa w ust. 1, mogą zostać przeznaczone na mieszkania chronione, wspierane, treningowe lub ośrodki interwencji kryzysowej.