

## **UCHWAŁA NR LIII/311/2023 RADY GMINY TARNÓWKA**

z dnia 28 grudnia 2023r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnówka.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023r. poz.40, poz.572, poz.1463, poz.1688) oraz art.21 ust.1 pkt 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023r. poz.725) -

**Rada Gminy Tarnówka uchwala, co następuje:**

### **ROZDZIAŁ 1 Postanowienia ogólne**

§1.1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnówka.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Tarnówka;
- 4) Wójcie – należy rozumieć Wójta Gminy Tarnówka;
- 5) mieszkaniowym zasobie Gminy Tarnówka - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność Gminy Tarnówka, a także pozostające w samoistnym jej posiadaniu;
- 6) Wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Tarnówka;
- 7) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powoływaną przez Wójta jako organ kontroli społecznej;
- 8) członkach wspólnoty samorządowej - status członka wspólnoty samorządowej, stosownie do art.1 ust.1 ustawy o samorządzie gminnym, przysługuje mieszkańcowi Gminy;
- 9) gospodarstwie domowym - należy rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal (gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe);
- 10) osobie niepełnosprawnej – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2023r. poz.100 ze zm.);
- 11) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód określony w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023r. poz.1335 ze zm.);
- 12) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 13) zarządzeniu - należy przez to rozumieć zarządzenie Wójta Gminy Tarnówka w sprawie określenia stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład

mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnówka.

## **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**

§2.1. Za dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lub podnajmem lokalu na czas nieoznaczony uznaje się:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – średni dochód z gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nieprzekraczający 150% kwoty najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego – średni dochód z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nieprzekraczający 100% kwoty najniższej emerytury.

2. Za dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu uznaje się:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – średni dochód z gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nieprzekraczający 85% kwoty najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego – średni dochód z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nieprzekraczający 60% kwoty najniższej emerytury.

§3.1. Za dochód gospodarstwa domowego uzasadniający stosowanie obniżek czynszu uznaje się:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – średni dochód z gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nieprzekraczający 50% kwoty najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego – średni dochód z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nieprzekraczający 40% kwoty najniższej emerytury.

2. Obniżka czynszu wynosi:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 5%;
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego – 10%.

## **ROZDZIAŁ 3**

### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§4. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy rozumie się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu o obniżonym standardzie technicznym:
  - a) bez kuchni, łazienki lub ustępu,
  - b) bez ogrzewania;
- 3) zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) zamieszkiwanie w pomieszczeniu lub lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;
- 5) bezdomność;
- 6) przemoc w rodzinie;

- 7) wychowanka opuszczającego rodzinną i instytucjonalną formę pieczy zastępczej na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności;
- 8) pozbawienia dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

§5. Do obliczenia powierzchni wymienionych w §4 pkt 1 stosuje się następujące zasady:

- 1) gdy lokal, w którym zamieszkuje wnioskodawca nie ma wydzielonego w obrębie lokalu pomieszczenia kuchni, z której może korzystać wnioskujący, od powierzchni pokoi przyjętej do obliczeń odejmuje się 4 m<sup>2</sup>;
- 2) gdy wnioskodawca jest lub zamieszkuje w lokalu mieszkalnym z osobą niepełnosprawną poruszającą się na wózku albo osobą niepełnosprawną, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, na podstawie orzeczeń, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, powierzchnię pokoi pomniejsza się o 10 m<sup>2</sup> na każdą osobę poruszającą się na wózku inwalidzkim lub której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju a uzyskaną w ten sposób powierzchnię dzieli się przez liczbę pozostałych osób zamieszkujących w lokalu.

## **ROZDZIAŁ 4**

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

§6.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom które:

- 1) spełniają jednocześnie przesłanki określone w §2 ust.1 i §4 pkt 1 uchwały;
- 2) zostały pozbawione mieszkania w wyniku w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 3) podlegają przekwaterowaniu w wyniku prowadzonych przez gminę inwestycji;
- 4) zajmują lokal lub budynek mieszkalny przeznaczony do rozbiórki zgodnie z zaleceniem nadzoru budowlanego;
- 5) opuścili dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie ma możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie gminy Tarnówka i spełniają kryteria określone w §2 ust.1 uchwały.

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

- 1) spełniają jednocześnie przesłanki określone w §2 ust.2 i § 4 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 2) uprawnione są do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądu;
- 3) utraciły lokal w wyniku zdarzeń losowych;
- 4) są bezdomne, a ich ostatnie stałe miejsce zameldowania znajdowało się na terenie gminy Tarnówka;
- 5) znalazły się w trudnej sytuacji życiowej spowodowanej przemocą w rodzinie lub potrzebą ochrony macierzyństwa;
- 6) złożyły wniosek o przedłużenie dotychczasowej umowy najmu socjalnego lokalu wraz z deklaracją i oświadczeniem, o którym mowa w art. 21 b ustawy, nie zalegają z opłatami czynszowymi i innymi opłatami z tytułu zamieszkiwania, nie posiadają tytułu prawnego do innej nieruchomości mieszkalnej, nie naruszają zasad porządku domowego; w stosunku do osób ubiegających się o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu nie przeprowadza się wywiadu środowiskowego w miejscu zamieszkania i nie są umieszczane na listach osób oczekujących na najem.

## **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**

§7.1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy może nastąpić poprzez:

- 1) przekazanie do dyspozycji Gminy Tarnówka zajmowanego lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy w zamian za inny lokal w przypadkach wskazanych w §8;
- 2) zamianę wzajemną pomiędzy najemcami.

2. Zamiana, o której mowa w ust.1 pkt 1 może zostać dokonana na wniosek najemcy lub poprzez złożenie propozycji zawarcia umowy najmu lokalu.

§8. Zamiany na inny wolny lokal można dokonać w przypadku, gdy:

- 1) zamiana lokalu prowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych;
- 2) budynek podlega wykwaterowaniu z uwagi na przeznaczenie do zbycia, planowanych inwestycji lub zmiany sposobu użytkowania;
- 3) najemca zamieszkuje lokal, którego remont jest nieuzasadniony ekonomicznie, nieopłacalny;
- 4) najemca odda do dyspozycji gminy lokal mieszkalny w zamian za lokal o powierzchni mniejszej, o co najmniej 1 pokój lub o co najmniej 10 % powierzchni pokoi;
- 5) w wyniku regulacji stanu prawnego nieruchomości nastąpił zwrot budynku prywatnemu właścicielowi lub jego następcy prawnemu;
- 6) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy, który został zaliczony do znacznego stopnia niepełnosprawności porusza się na wózku i zajmuje lokal powyżej parteru budynku.

§9. Zgodę na zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą uzyskać osoby, które:

- 1) posiadają tytuł prawny do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany;
- 2) nie posiadają zaległości z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

§10. Zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, mogą uzyskać osoby, które:

- 1) posiadają tytuł prawny do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany;
- 2) nie posiadają zaległości z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

§11. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot wzajemnej zamiany obciążają przyszłych najemców, bez możliwości dochodzenia od gminy zwrotu poniesionych nakładów.

§12. Nie dokonuje się zamiany:

- 1) lokali, jeżeli w jej następstwie na jedną osobę będzie przypadać mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) lokali socjalnych.

## **ROZDZIAŁ 6.**

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

**§13.1.** W celu poddania kontroli społecznej spraw związanych z rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali, Wójt w drodze zarządzenia powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz określa jej skład.

2. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) ocena i opiniowanie wniosków o najem lokali w oparciu o dane zawarte we wnioskach i załączonych do nich dokumentach oraz na podstawie przeprowadzanych wizji w miejscu zamieszkania lub pobytu wnioskodawcy;
- 2) opiniowanie list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 3) opiniowanie wniosków o ponowne rozpatrzenie sprawy i umieszczenie na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu;
- 4) opiniowanie wniosków, o których mowa w § 39 ust. 1.

**§14.** Wnioski o najem lokalu rozpatrywane są przez Wójta nie rzadziej niż raz w roku. Wnioskodawcy są o tym pisemnie informowani.

**§15.1.** Wnioski o najmem lokalu, które wstępnie spełniają kryteria określone w §2 i 4 są opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w celu opracowania listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego decyduje o ujęciu na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

**§16.1.** Na podstawie przeprowadzonej weryfikacji Wójt sporządza projekty list, o których mowa w §15 ust.1.

2. Projektami list objęte są osoby, które spełniły jednocześnie kryteria dochodowe i powierzchniowe.

**§17.** Projekty list zawierające imię i nazwisko wnioskodawcy oraz wielkość gospodarstwa domowego, zostają podane do publicznej wiadomości poprzez udostępnienie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Tarnówce oraz opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Tarnówce.

**§18.** W terminie 14 dni od dnia podania projektów list do publicznej wiadomości można składać do Wójta wnioski o ponowne rozpatrzenie sprawy.

**§19.** Po ponownym rozpatrzeniu sprawy w terminie 14 dni i wprowadzeniu ewentualnych zmian na listach, zostają one podane do publicznej wiadomości w sposób określony w §17.

**§20.** Wójt tworzy jednolity tekst listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu zawierających imię i nazwisko wnioskodawcy, wielkość gospodarstwa domowego oraz rok ujęcia na liście. Nowe osoby zostają dopisane na koniec obowiązujących list.

**§21.1.** Realizacja list, o których mowa w §20, następuje poprzez złożenie oferty zawarcia umowy najmu lokalu.

2. Wójt wydaje zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli wyznaczona osoba nadal spełnia warunki do zawarcia umowy najmu, określone w §2 i 4.

3. W przypadku zmiany miejsca zamieszkania wnioskodawcy dopuszcza się zawarcie

umowy najmu lokalu po pozytywnym zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

§22.1. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, po złożeniu wniosku, zostają ujęte na liście osób z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. O kolejności umieszczenia na liście decyduje data złożenia wniosku z załączonym odpisem prawomocnego orzeczenia sądu.

§23. Osoby samotne, znajdujące się w odosobnieniu, tj. odbywające karę pozbawienia wolności lub przebywające na dłuższym leczeniu szpitalnym pomija się w kolejności zawarcia umowy do czasu ustania odosobnienia.

§24.1. Oczekujący na wynajem lokalu mieszkalnego zobowiązani są do aktualizacji informacji zawartych we wniosku. W przypadku nie spełnienia warunków określonych w niniejszej uchwale zostaną skreśleni z listy oczekujących na przydział.

2. Wykazy osób oczekujących na wynajem lokalu mieszkalnego sporządzane są wg kolejności wpływu wniosków.

§25.1. Wójt może wyrazić zgodę na powiększenie przedmiotu najmu o zwolnione pomieszczenie, pomieszczenia lub lokal niesamodzielny przylegające do najmowanego lokalu najemcy, który nie posiada zaległości z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

2. W celu poprawy struktury co najmniej jednego lokalu niesamodzielnego dopuszcza się zamianę lub przebudowę pomieszczeń albo lokalu niesamodzielnego, której celem będzie ograniczenie korzystania z części wspólnych lub całkowite usamodzielnienie lokalu.

## 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

§26.1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę lub jego śmierci, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, wymienionymi w art.691 §1 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu i spełniają niżej wymienione wymagania:

- 1) są pełnoletnie i zamieszkiwały wspólnie z najemcą;
- 2) żadna z osób ubiegających się o zawarcie umowy nie posiada tytułu prawnego do samodzielnego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego oraz żadna z tych osób nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego;
- 3) nie posiadają zaległości w opłatach za lokal;
- 4) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

§27. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu, po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu nie krótszego niż 3 miesiące, Gmina występuje z pozwem do sądu o opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu.

§28.1. Umowa najmu może być zawarta z osobą pozostającą w lokalu opuszczonym przez najemcę pod warunkiem, że z najemcą została rozwiązana umowa najmu lokalu lub w sytuacji, gdy najemca zrzekł się praw do lokalu.

2. W przypadku, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

## **ROZDZIAŁ 8**

### **Inne przypadki zawarcia umowy najmu**

§29. Na wniosek osoby, której wcześniej wypowiedziano umowę, gdy przyczyną rozwiązania stosunku najmu było zadłużenie spowodowane pogorszeniem sytuacji materialnej rodziny najemcy, możliwe jest ponowne zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu, której przedmiotem będzie ten sam lub inny lokal, jeżeli zadłużenie zostanie spłacone lub realizowane jest na bieżąco porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia.

§30.1. Osoby, które przyjęły ofertę zawarcia umowy najmu lokalu wymagającego remontu i zadeklarowały wykonanie remontu w całości lub w części we własnym zakresie i własny koszt, zawierają porozumienie określające zakres i wartość remontu oraz termin jego wykonania.

2. Koszty nakładów poniesionych na remont lokalu, o którym mowa w ust.1 przeznaczonego do wynajmu, nie podlegają zwrotowi.

3. W przypadku zawarcia umowy najmu lokalu kwalifikującego się do remontu najemca w okresie wykonywania remontu (nie dłużej niż sześć miesięcy od daty podpisania umowy) zwolniony jest z ponoszenia opłat z tytułu czynszu, a jedynie zobowiązany jest do regulacji należności z tytułu opłat niezależnych od właściciela.

## **ROZDZIAŁ 9**

### **Tymczasowe pomieszczenia**

§31.1. W mieszkaniowym zasobie gminy wyodrębnia się zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na wynajem.

2. Na pomieszczenia tymczasowe przeznacza się pomieszczenia spełniające warunki określone w ustawie, przy czym dopuszcza się możliwość wyodrębnienia kilku pomieszczeń tymczasowych w obrębie jednego lokalu.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość czasowej zmiany przeznaczenia lokali z gminnego zasobu na pomieszczenia tymczasowe.

4. Określenie lokali przeznaczonych na wynajem jako lokale tymczasowe następuje w drodze zarządzenia Wójta.

§32.1. Umowy najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobami, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

2. Pomieszczenia tymczasowe są wynajmowane na okres nie krótszy niż 1 miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

§33. Dla pomieszczenia tymczasowego stosuje się stawkę czynszu jak dla lokalu socjalnego.

## **ROZDZIAŁ 10**

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

§34. Dla osób niepełnosprawnych ruchowo poruszających się na wózkach, poruszających się o kulach, bądź balkonikach rehabilitacyjnych wskazany lokal musi:

- 1) być położony na parterze;
- 2) posiadać przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów i progów lub zniwelowane;
- 3) posiadać drzwi o szerokości co najmniej 90 cm;
- 4) posiadać pomieszczenie higieniczno-sanitarne zapewniające dostęp do wszystkich urządzeń przystosowanych do niepełnosprawności ruchowej (prysznic, ustęp, umywalka) wraz z niezbędnymi uchwytami;
- 5) posiadać włączniki światła, domofon, elektryczne gniazdka wtykowe na odpowiedniej wysokości od podłogi.

§35. Dla osób niepełnosprawnych wzrokowo, wskazywany lokal musi posiadać:

- 1) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm;
- 2) przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów i progów lub zniwelowane;
- 3) układ funkcjonalny pomieszczeń umożliwiający swobodne poruszanie się.

§36. Lokal wskazywany dla osoby niesłyszącej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

§37.1. Dla osób z innymi niepełnosprawnościami lokal musi uwzględniać indywidualne, uzasadnione potrzeby związane z położeniem lokalu i dostosowaniem jego wyposażenia oraz układu funkcjonalnego pomieszczeń.

2. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

§38. Lokal niespełniający wymogów określonych w niniejszym rozdziale może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu i złoży oświadczenie w tym zakresie.

## **ROZDZIAŁ 11.**

### **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**

§39.1. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na realizację zadań, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, rozpatrywane będzie każdorazowo przez Wójta na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Po złożeniu wniosku, o którym mowa w ust. 1 dokonuje się przeglądu wolnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pod względem możliwości utworzenia lokalu spełniającego wymogi określone w odrębnych przepisach.

3. Przekazywanie lokali na cele wskazane w ust.1 następuje na czas oznaczony na podstawie umowy najmu lokalu.

## **ROZDZIAŁ 12**

### **Przepisy końcowe**

§40. Wnioski w sprawie przyznania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy lub



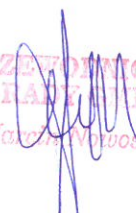
o przedłużenie umów najmu lokali, złożone do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, będą rozpatrywane na podstawie dotychczasowych przepisów.

§41. Osoby objęte listami, o których mowa w §20 według dotychczasowych przepisów, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu. Realizacja list odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

§42. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnówka.

§43. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEDSIĘWZĄCY  
RADY GMINY  
Marek Niewosielski



## UZASADNIENIE

do uchwały Nr LIII/311/2023 Rady Gminy Tarnówka z dnia 28 grudnia 2023r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnówka.

Zgodnie z art.4 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023r. poz.725) do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W szczególności Gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Zgodnie z art.21 ust.1 pkt 2 powołanej ustawy do właściwości rady gminy należy uchwalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasad i kryteriów wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- 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;
- warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 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;
- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art.4 ust.2b.

W związku z powyższym podjęcie projektowanej uchwały jest w pełni uzasadnione.

**WÓJT**  
Jacek Mościcki