

**UCHWAŁA NR XLV/284/2022
RADY GMINY PĘCZNIEW**

z dnia 29 grudnia 2022 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pęczniew

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 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079, 1561) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 i ust. 3b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561)

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

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pęczniew, określone w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pęczniew.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXII/133/2009 Rady gminy Pęczniew z dnia 20 kwietnia 2009 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pęczniew oraz Uchwała nr XV/75/2011 Rady Gminy Pęczniew z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie wprowadzenia zmian w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pęczniew.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Pęczniew


Jerzy Zych

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pęczniew

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pęczniew w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Pęczniew.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 172, ze zm.);
- 2) Gminie lub wynajmującym – oznacza to Gminę Pęczniew;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę;
- 4) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkującą i gospodarującą (gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe);
- 5) osobie niepełnosprawnej – należy przez to rozumieć niepełnosprawność, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 573, ze zm.)
- 6) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Gminy w Pęczniewie
- 7) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2021, ze zm.)
- 8) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury w dniu złożenia wniosku, ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 9) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję Społeczną i Budżetu rady Gminy w Pęczniewie.

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. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 200% najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 150% najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym;

2. Oddanie lokalu w najem socjalny może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 125% najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym;

§4. 1. Wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego, z okresu pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, ustala się wysokości nie przekraczającej:

- 1) 75% najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżki, o której mowa w ust. 1 dokonuje Wójt Gminy Pęczniew na pisemny wniosek złożony przez najemcę, który:

- 1) spełnia kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu określone w ust. 1;
- 2) nie pobiera dodatku mieszkaniowego i nie jest uprawniony do otrzymywania dodatku mieszkaniowego;
- 3) nie posiada zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu w tym w opłacie za gospodarowanie odpadami komunalnymi, chyba że wywiązuje się z porozumienia zawartego w sprawie spłaty zadłużenia.

3. Obniżki, o której mowa w ust. 1 udziela się na okres do 12 miesięcy.

4. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec najemców najmu socjalnego lokalu.

5. Wniosek, o którym mowa w ust. 2 powinien zawierać deklarację dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§5. 1. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć:

1) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie spełniających warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi określonych w przepisach odrębnych;

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

3) zamieszkiwania w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych lub społecznych, a w szczególności w lokalu, w którym występują bariery architektoniczne uniemożliwiające prawidłowe funkcjonowanie niepełnosprawnego najemcy lub niepełnosprawnego członka gospodarstwa domowego najemcy.

2. Poza przypadkami określonymi w ust. 1 – w szczególnie uzasadnionych przypadkach – umowy najmu mogą być zawarte także z osobą zamieszkującą w lokalu, który nie spełnia warunku powierzchniowego wskazanego w ust. 1 pkt 2, o ile osoba ta spełnia kryteria dochodowe wskazane w §3.

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 na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

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

2) w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku opuściły w wyniku osiągnięcia pełnoletniości dom dziecka, rodzinny dom dziecka, rodzinę zastępczą, placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub inne ośrodki wymienione w przepisach o pomocy społecznej, z tym, że prawo takiego lokalu przysługuje osobie której wcześniejszym miejscem zamieszkania był teren Gminy Pęczniew;

3) pozostały w lokalu po zgonie najemcy: rodzicom, dzieciom, pełnoletniemu rodzeństwu oraz wnukom, którzy stale zamieszkiwali z najemcą do chwili śmierci;

4) wystąpiły o zmianę zajmowanego lokalu w mieszkaniowym zasobie gminy na lokal o powierzchni użytkowej mniejszej, z tym, że różnica ta nie może być mniejsza niż 20% dotychczas zajmowanej powierzchni mieszkaniowej. Za zgodą wnioskodawcy, zamiana może być dokonana na lokal o gorszym wyposażeniu technicznym niż dotychczas;

5) mieszkają w lokalu znajdującym się w budynku przeznaczonym do rozbiórki, a organ nadzoru budowlanego stwierdził stan zagrożenia życia lub mienia ludzi;

6) mieszkają w lokalu bądź budynku, który został przeznaczony na inne potrzeby wynikające z działań gminy;

7) doznają w rodzinie udokumentowanej przemocy;

8) nie mają zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych, a spełniają kryteria określone w § 3 ust. 1 uchwały i gdy przemawiają za tym inne ważne przyczyny.

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

1) nabyły takie prawo na podstawie orzeczenia sądowego;

2) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy;

3) nie mają mieszkań, znajdują się w niedostatku i spełniają kryteria, o których mowa w §2 ust. 1 uchwały, w skutek czego dochód nie pozwala im na wynajęcie lokalu na zasad ogólnych;

4) w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku opuścili w wyniku osiągnięcia pełnoletniości dom dziecka, rodzinny dom dziecka, rodzinę zastępczą, placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub inne ośrodki wymienione w przepisach o pomocy społecznej, z tym, że prawdo takiego lokalu przysługuje osobie której wcześniejszym miejscem zamieszkania był teren Gminy Pęczniew.

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. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, za pisemną zgodą Wójta Gminy Pęczniew, mogą dokonać zamiany lokali między sobą.

2. Zamiana nie może zostać dokonana, jeżeli doprowadziłaby do wystąpienia warunków, o których mowa w §5 ust. 1 lub jeżeli którakolwiek ze stron ubiegających się o zamianę zalega z opłatą należnego czynszu lub innych opłat eksploatacyjnych. W takim przypadku zamiana może zostać dokonana dopiero po spłaceniu zadłużeniu lub zawarciu porozumienia odnośnie ich zapłat.

3. Zamiana pomiędzy najemcami lokali, którzy należą do mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, może być uzyskana po uzyskaniu pisemnej zgody właścicieli lokali.

4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tych zasobów, przy czym zamiana ta może być dokona tylko wtedy, gdy:

1) wszystkie osoby zamieszkałe w lokalu przeprowadzą się do lokalu uzyskanego w wyniku zamiany;

2) nie występują zaległości z tytułu czynszu i innych opłat za użytkowanie zajmowanego lokalu.

5. Koszty wynikające z dokonania zamiany lokali ponoszą wyłącznie strony zamieniające się lokalami.

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

§8. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy składają wniosek do Wójta Gminy Pęczniew.

2. Wniosek powinien zawierać informację o członkach gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego ubiegania się o przydział lokalu, opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych oraz sytuacji życiowej wnioskodawcy, w szczególności z uwzględnieniem kryteriów uprawniających do skorzystania z pierwszeństwa zawarcia umowy najmu zgodnie z § 6 uchwały.

3. Do wniosku o przydział lokalu należy dołączyć dokumenty potwierdzające przyczyny ubiegania się o lokal wskazany we wniosku, w tym:

1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku (zgodnie ze wzorem określonym na podstawie przepisów

o dodatku mieszkaniowym). W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu jej składania;

2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego za okres trzech pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku (zgodnie ze wzorem określonym na podstawie przepisów o dodatku mieszkaniowym);

3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

4. Wójt Gminy Pęczniew poddaje złożone wnioski o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony lub na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu wstępnej weryfikacji, zgodnie z kryteriami ustalonymi w uchwale, celem ustalenia uprawnień wnioskodawców do zawarcia umowy. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku lub wniosku zawierającego inne braki formalne, Wójt Gminy Pęczniew wzywa wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania.

5. Wnioskodawca jest zobowiązany informować gminę o zmianie adresu do korespondencji oraz o zmianach jego sytuacji życiowej i materialnej, które wpływają na rozpatrywanie wniosku.

6. Komisja Społeczna i Budżetu Rady Gminy Pęczniew stanowić będzie czynnik społeczny opiniujący podania osób ubiegających się o wynajem lokali mieszkalnych z zasobów mieszkaniowych Gminy Pęczniew.

7. Wójt Gminy Pęczniew w miarę potrzeb przedkłada Komisji, celem zaopiniowania, wnioski osób uprawnionych do zawarcia umowy, tworząc listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu. Listy osób uprawnionych tworzy się w kolejności alfabetycznej.

8. Sporządzoną listę, o której mowa w ust. 7, podaje się do publicznej wiadomości, poprzez zamieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Pęczniewie na okres 14 dni, nie rzadziej niż raz w roku.

9. Weryfikacja lub aktualizacja danych zawartych we wniosku może nastąpić w dowolnym momencie jego procedowania z inicjatywy Wnioskodawcy lub Wójta Gminy Pęczniew. Przy weryfikacji i aktualizacji wniosku pod uwagę bierze się dochody z trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym dokonuje się weryfikacji lub aktualizacji danych zawartych we wniosku.

10. Jeżeli w wyniku weryfikacji lub aktualizacji wniosku, okaże się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w Uchwale, następuje skreślenie wniosku z listy.

11. O przyznaniu lokalu konkretnej osobie z listy uprawnionych decyduje Wójt Gminy Pęczniew po otrzymaniu opinii Komisji. Wójt Gminy Pęczniew sukcesywnie w miarę pozyskiwania wolnych mieszkań, wydaje zarządzenia w sprawie oddania w najem lokali, podaje je do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie ich na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Pęczniewie oraz zawiera umowy najmu.

12. Przed przedłożeniem wniosku o przydział lokalu do zaopiniowania Komisji Wójt Gminy Pęczniew ponownie zweryfikuje sytuację finansową i mieszkaniową Wnioskodawcy. Przepis ust. 9 stosuje się odpowiednio.

§9. 1. Umieszczenie osoby na liście nie stanowi zobowiązania Gminy do przyznania jej lokalu i zawarcia z nią umowy najmu.

2. Przydział lokali następować będzie zgodnie z potrzebami ubiegających się oraz możliwościami lokalowymi Gminy Pęczniew.

§10. Umowy najmu socjalnego lokalu zawiera się na okres nie dłuższy niż 3 lata i mogą być przedłużone, jeśli najemca nadal spełnia kryteria uprawniające do najmu socjalnego 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

§11. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy z mocy prawa, może być przyznany lokal, jeżeli:

1) spełniają warunki zawarcia umowy najmu określone niniejszą Uchwałą;

- 2) złożą wniosek o zawarcie umowy najmu;
- 3) nie zalegają z opłatami z tytułu użytkowania lokalu;
- 4) zamieszkiwały stale z najemcą w tym lokalu za jego zgodą do chwili śmierci lub chwili opuszczenia lokalu przez najemcę.

2. Osoby, które nie spełniają warunków określonych w ust. 1 wzywa się do opuszczenia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego oraz opróżnienie go z rzeczy w wyznaczonym terminie, pod rygorem wniesienia do sądu powództwa o eksmisję wszystkich osób zajmujących lokal wraz z ich mieniem.

Rozdział 8

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

§12.1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej powinien w miarę możliwości być dostosowany do jej rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności zawartego w orzeczeniu o stopniu niepełnosprawności, w szczególności pod względem:

- 1) położenia lokalu w budynku;
- 2) powierzchni lokalu;
- 3) wyposażenia w urządzenia sanitarne dostosowane do potrzeb tych osób.

2. W przypadku braku lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych, może zostać przyznany inny lokal, który nie spełnia wymogów, jednakże tylko za zgodą przyszłego najemcy.

Rozdział 9

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

§13. 1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12.03.2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2268, ze zm.) oraz w ustawie z dnia 09.06.2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 447, ze zm.).

2. Wydzielenie lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 następuje w formie zarządzenia Wójta Gminy, na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Pęczniewie.

Rozdział 10

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80m²

§13. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy o powierzchni 80m² mogą być oddawane w najem osobom, których dochody gwarantują w pełni pokrycie czynszu i innych opłat związanych z wynajęciem lokalu mieszkalnego:

1) zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale, przy czym średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku musi przekroczyć co najmniej 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jedno-i wieloosobowym, lub

2) w drodze przetargu.

2. Stawkę wyjściową czynszu najmu do przetargu ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Pęczniew, w wysokości nie niższej niż stawka wskazana przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

