

**UCHWAŁA NR IV/28/24
RADY GMINY SZCZERCÓW**

z dnia 28 czerwca 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, poz. 721) oraz w związku z 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 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczerców, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczerców.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXVI/302/21 Rady Gminy Szczerców z dnia 30 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Szczerców

Barbara Szczepanik

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY SZCZERCÓW

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Szczerców wynajmuje na warunkach określonych w niniejszej uchwale, lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczerców.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali

§ 2. 1. Gmina zapewnia najem komunalny lokalu i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych pozostających w niedostatku, lub których dochody nie pozwalają na zaspokojenie tych potrzeb we własnym zakresie.

2. W zależności od rodzaju złożonego wniosku oddaje się lokal w najem na czas nieokreślony lub w najem socjalny.

3. Do lokalu mieszkalnego związanego ze stosunkiem pracy nie stosuje się kryterium dochodowego a stawkę czynszu stosuje się jak dla najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony.

4. Przez dochód rozumie się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

5. Określa się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu w wysokości nie więcej niż:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3. Za osoby kwalifikujące się do otrzymania lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony w pierwszej kolejności uważa się osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz spełniają następujące warunki:

- 1) Zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, gdzie na jedną osobę zamieszkujejącą w lokalu przypada mniej niż 10 m² łącznej powierzchni pokoi, o ile zamieszkiwanie wszystkich osób w danym lokalu nastąpiło za zgodą właściciela czy zarządcy nieruchomości, potwierdzone zameldowaniem i zostało stwierdzone faktyczne zamieszkiwanie w tym lokalu,
- 2) Są zameldowane na terenie Gminy Szczerców na pobyt stały od co najmniej 5 lat lub bez zameldowania stałego, ale mogą udowodnić, że ostatnim ich miejscem zamieszkania przez okres co najmniej 5 lat była Gmina Szczerców,
- 3) Osoby, które nie posiadają i na przestrzeni ostatnich 5 lat nie sprzedały lub nie darowały domu mieszkalnego lub mieszkania innym osobom.

W sytuacji, gdy wszyscy oczekujący na mieszkanie spełniają powyższe warunki, umowę najmu podpisuje się z osobą, która wykazała najniższy dochody w gospodarstwie domowym.

§ 4. Za osoby uprawnione do otrzymywania lokalu w ramach najmu socjalnego w pierwszej kolejności, oprócz osób wskazanych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, uważa się osoby nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu oraz spełniające następujące warunki:

- 1) Zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub lokalach, gdzie na jedną osobę zamieszkujejącą przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi,

- 2) Są zameldowane na terenie Gminy Szczerców na pobyt stały od co najmniej 5 lat lub bez zameldowania stałego, ale mogą udowodnić, że ostatnim ich miejscem zamieszkania przez okres co najmniej 5 lat była Gmina Szczerców,

§ 5. Najem socjalny lokalu może zostać przedłużony na wniosek najemcy, jeżeli najemca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal spełnia kryteria.

§ 6. Pomimo niespełnienia warunków, o których mowa w §3 i §4, umowy najmu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą być zawierane w pierwszej kolejności:

- 1) Osobami zamieszkującymi Gminę Szczerców, którym budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny uległ zniszczeniu na skutek pożaru, powodzi, innej klęski żywiołowej i nie nadaje się do zamieszkania;
- 2) Z osobami, które opuściły 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 Szczerców;
- 3) Z osobami, które są repatriantami powracającymi do kraju z terenów byłego ZSRR, którym Gmina zobowiązała się zapewnić mieszkanie.

§ 7. 1. Najemcą pomieszczenia tymczasowego może zostać wyłącznie osoba, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu.

2. Umowę najmu tymczasowego zawiera się na czas określony.

3. Dla wydzielonego pomieszczenia tymczasowego stosuje się stawkę czynszu jak dla lokalu socjalnego.

§ 8. Lokale lub całe budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczone na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, a także wspierania rodziny i pieczy zastępczej, w szczególności na mieszkania wspomagane i treningowe.

§ 9. 1. Przekazanie lokali o których mowa w §8 z zasobu mieszkaniowego Gminy następuje na wniosek zgłoszony Wójtowi Gminy Szczerców na piśmie przez Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Szczercowie. Przekazanie może nastąpić na czas oznaczony lub nieoznaczony.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 10. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) Zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 10 m²,
 - 2) Zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.
2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 4.

Warunki dokonywania zamian

§ 11. 1. Lokator może dokonać zamiany lokalu na inny za pisemną zgodą wynajmującego. Zgodę na zamianę w odniesieniu do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wydaje Wójt Gminy.

2. W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane:

- 1) Zamiany lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy warunków mieszkaniowych,
- 2) Zamiany w razie konieczności wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu gminnego i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego,
- 3) Zamiany lokali, gdy jest to uzasadnione słusznym interesem najemców oraz Gminy Szczerców.

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 12. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu składa wniosek, w którym opisuje dotychczasowe warunki mieszkaniowe oraz przedkłada deklarację o wysokości dochodów oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego z trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku (zgodnie z wzorami określonymi w przepisach o dodatkach mieszkaniowych), a także oświadczenia: o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości i o liczbie osób przebywających w miejscu zameldowania.

2. Każda osoba, która złożyła wniosek o przydział lokalu, zobowiązana jest do aktualizacji danych zawartych w złożonych dokumentach raz na rok. W przypadku niedokonania tego obowiązku, wnioskodawca ponosi konsekwencje w postaci skreślenia z listy osób oczekujących na lokal. Pracownik odpowiedzialny za proces przyznawania mieszkań nie jest zobowiązany do wzywania do uaktualnienia danych i wniosków.

3. Weryfikacja wniosków następuje w odniesieniu do kryteriów określonych w §2-6 Uchwały w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej.

4. Zasady kwalifikacji punktowej określa Wójt Gminy Szczerców w drodze zarządzenia.

5. Osoby, których wnioski uzyskały kwalifikację punktową umieszcza się na liście osób ubiegających się o lokal mieszkalny.

6. W pierwszej kolejności na liście osób ubiegających się o lokal mieszkalny umieszcza się osoby, które w ramach kwalifikacji punktowej otrzymały największą liczbę punktów.

7. Komisja Mieszkaniowa po analizie wniosków przedkłada Wójtowi propozycję zaktualizowanej listy osób oczekujących na lokal po posiedzeniu, które odbywa się w momencie gdy do wynajęcia jest wolny lokal.

8. Podstawą do zawarcia umowy najmu jest opinia Komisji Mieszkaniowej wskazująca osobę, z którą można zawrzeć umowę najmu w pierwszej kolejności, zawarta w protokole z posiedzenia Komisji.

9. Wnioski o najem lokalu wraz z dokumentami, o których mowa w ust. 1, składa się w sekretariacie Urzędu Gminy w Szczercowie. Pracownik Urzędu Gminy, który w zakresie obowiązków ma powierzone prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych prowadzi rejestr złożonych wniosków oraz przedstawia pełną dokumentację Komisji Mieszkaniowej.

§ 13. 1. Społeczną kontrolę opiniowania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i oznaczony lokali mieszkalnych i lokali przeznaczonych do najmu socjalnego sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi Przewodniczący Komisji Rolnictwa, Mienia Komunalnego i Gospodarki Gruntami, pracownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz radny z okręgu, w którym znajduje się wolne mieszkanie.

2. Do zadań Członków Komisji należy m.in.:

- 1) Kwalifikacja punktowa wniosków,
- 2) Opiniowanie podań osób ubiegających się o wynajem lokalu,
- 3) Rozpatrywanie i opiniowanie uwag i zastrzeżeń do najmu lokalu oraz wnioskowanie w sprawie kolejności przydziału lokali,
- 4) Możliwość sporządzenia wewnętrznych regulaminów pomocnych przy realizacji niniejszej uchwały.

Rozdział 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

§ 14. 1. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy będzie prowadzone postępowanie mające na celu odzyskanie zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą się ubiegać, na zasadach przyjętych w niniejszej uchwale, o zawarcie z nimi umowy najmu na lokal mieszkalny lub lokal przeznaczony do najmu socjalnego.

3. Wniosek o wstąpienie w stosunek najmu, osoby, o której mowa w ust. 1, powinny złożyć w terminie 2 miesięcy od śmierci najemcy lub opuszczeniu przez najemcę lokalu.

Rozdział 7.

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

§ 15. 1. Dla osób z ograniczeniami ruchowymi lokal powinien posiadać: wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zniwelowanie przy pomocy pochylni lub windy i platform, tak aby umożliwić samodzielne wejście do budynku: drzwi o szerokości 90 cm, ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm, pomieszczenie higieniczno-sanitarne z wolną przestrzenią manewrową min. 150 cm.

2. Dla osób z ograniczoną percepcją, lokal powinien posiadać: wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zmiana poziomów powinna być oznakowana kontrastowa kolorystyka, ościeżnice drzwi oraz ich powierzchnie należy skontrastować z kolorem ściany, w której się znajdują, ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm, powierzchnia wolna od przeszkód szerokości 90 cm, wysokości 220 cm.

Rozdział 8.

Inne zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym

§ 16. Osobie, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego na skutek wypowiedzenia umowy najmu z tytułu zaległości w opłatach, można przywrócić tytuł prawny do tego lokalu, jeżeli dokona spłaty zadłużenia oraz przez okres co najmniej 3 miesięcy systematycznie uiszcza wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

§ 17. 1. Osoba, która otrzymała lokal z zasobów Gminy Szczerców ma obowiązek jego przejęcia i zamieszkania w nim nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia podpisania umowy najmu.

2. Najemca dokonujący zamiany lokalu na inny lokal, zobowiązany jest opróżnić i przekazać dotychczasowy lokal nie później niż w ciągu 1 miesiąca od chwili objęcia nowego lokalu.

3. Niedotrzymanie terminów określonych w ust. 1 i 2 spowoduje wygaśnięcie umowy i przyznanie prawa do lokalu innej osobie.

4. W przypadku konieczności wykonania remontu lokalu, terminy określone w ust. 1 i 2 mogą być indywidualnie ustalone z administratorem budynku.