

Projekt

z dnia 21 stycznia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY MNISZKÓW**

z dnia 28 stycznia 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 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), Rada Gminy Mniszków uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mniszków stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mniszków.

§ 3. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr XXXIV/211/02 Rady Gminy Mniszków z dnia 16 września 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mniszków (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2002 r. Nr 257 poz. 3223).

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

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MNISZKÓW

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Gmina Mniszków realizuje ustawowe zadania własne zapewniając członkom wspólnoty samorządowej lokale. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.

§ 2. Ilekroć w niniejszym dokumencie jest mowa o:

- 1) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę 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);
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Mniszków;
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Mniszków;
- 4) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mniszków;
- 5) Najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 6) Dochodzie - uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych;
- 7) Członku wspólnoty samorządowej - należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która w okresie ostatnich minimum 5 lat stale i nieprzerwalnie zamieszkiwała teren gminy Mniszków.

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

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego określona w § 3 ma również zastosowanie do oddania w najem lokalu mieszkalnego na czas oznaczony, jeżeli zawarcia umowy na czas oznaczony zażąda lokator.

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

- 1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. Nie przewiduje się możliwości udzielania dodatkowych obniżek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.

§ 7. Bez względu na wysokość dochodu gmina odmawia zawarcia umowy najmu osobom, które nie wykażą, że są członkami wspólnoty samorządowej gminy Mniszków.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8. Umowy najmu lokalu mogą być zawierane z osobami, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, w tym z osobami których warunki zamieszkiwania kwalifikują się do ich poprawy.

§ 9. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu lub budynku, w których wielkość powierzchni przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym bądź dla których wydano nakaz rozbiórki.

Rozdział 4.

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

§ 10. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje członkom wspólnoty samorządowej, którzy utracili miejsce zamieszkania wskutek zdarzenia nadzwyczajnego i nieprzewidywalnego niezależnego od podmiotu, który się na nie powołuje i którego następstw nie można było uniknąć mimo zachowania należytej staranności, w szczególności takie jak siła wyższa, w tym wynikające z zamierzenia inwestycyjnego gminy, działań niekorzystnych warunków atmosferycznych lub klęski żywiołowej.

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

§ 11. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonywana wyłącznie za zgodą Wójta na pisemny wniosek najemców zainteresowanych zamianą.

§ 12. Warunkiem dokonania zamiany lokali na wniosek najemcy jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

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

§ 14. Osoba ubiegająca się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy składa pisemny wniosek do Wójta.

§ 15. Do wniosku załącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 4) opis obecnych warunków mieszkaniowych;
- 5) deklarację wraz z dokumentami potwierdzającymi długość ostatniego dotychczasowego zamieszkania na terenie gminy Mniszków;
- 6) inne dokumenty motywujące potrzebę najmu.

§ 16. Wnioski o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy rozpatruje się na podstawie kompletnie złożonego wniosku.

§ 17. Do rozpatrzenia i załatwienia wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali upoważniony jest Wójt, po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej.

§ 18. Kompletne wnioski osób ubiegających się o najem lokalu są rejestrowane według kolejności wpływu.

§ 19. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie dołączono do niego wszystkich wymaganych dokumentów, wyznacza się wnioskodawcy termin do jego uzupełnienia, nie krótszy niż 14 dni. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania, o czym wnioskodawcę należy pouczyć w wezwaniu do uzupełnienia.

§ 20. Po przeprowadzeniu weryfikacji wniosku pod względem spełniania kryteriów zawartych w niniejszym dokumencie, zawiadamia się wnioskodawcę na piśmie o sposobie rozpatrzenia wniosku.

§ 21. Osobom, których wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie przyznawany jest lokal, w przypadku braku wolnych lokali w zasobie osoby te wpisywane są na listę oczekujących na przydział lokalu.

§ 22. 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.

§ 23. W przypadku zwolnienia i zakończenia umowy najmu lokalu dotychczas zajmowanego, zwolniony dostępny lokal przysługuje osobie pierwszej na liście oczekującej z zastrzeżeniem rozdziału 4. W przypadku, gdy od dnia złożenia wniosku upłynął rok dla najmu socjalnego lub 2,5 roku dla najmu na czas nieoznaczony, dokonuje się ponownej weryfikacji pierwszego w kolejności wniosku umieszczonego na liście oczekujących poprzez wezwanie wnioskodawcy do potwierdzenia jego aktualności lub zaktualizowania w zakresie danych zawartych w załącznikach, które mogły w tym okresie ulec zmianie. W przypadku rezygnacji pierwszego na liście wnioskodawcy lub utracie prawa przyznania lokalu w wyniku zmian danych kwalifikujących do jego przyznania osoba ta zostaje skreślona z listy, a w jej miejsce wchodzi następna osoba z tej listy.

§ 24. Społeczną kontrolę rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych sprawuje Komisja Mieszkaniowa, powołana zarządzeniem Wójta Gminy Mniszków.

§ 25. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy opiniowanie, doradzanie i współdziałanie przy czynnościach związanych z rozpatrywaniem i załatwieniem wniosków osób ubiegających się o wynajem lokalu, z uwzględnieniem kryteriów określonych w niniejszym dokumencie.

§ 26. Komisja Mieszkaniowa może uczestniczyć w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu.

§ 27. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy realizowana jest również poprzez coroczną informację o liczbie zawartych umów najmu lokali oraz liczbie osób oczekujących na przyznanie lokalu w raporcie o stanie gminy.

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

§ 28. 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 30 dni.

§ 29. Do czasu dobrowolnego wydania lokalu osoby, o których mowa w § 28 zobowiązane są uiszczać opłaty zgodnie z dotychczas zawartą umową najmu.

§ 30. Po terminie wskazanym w wezwaniu, o którym mowa w § 28 osoby nadal pozostające w lokalu zobowiązane są do uiszczania odszkodowania, o którym mowa w ustawie.

§ 31. Za osoby, o których mowa w § 28 uważa się wyłącznie te, które zostały pisemnie zgłoszone gminie przez najemcę jako stale współzamieszkujące z nim przed jego opuszczeniem lokalu lub przed jego śmiercią.

Rozdział 8.

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

§ 32. 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.

§ 33. W przypadku braku lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb danej niepełnosprawności, za zgodą przyszłego najemcy może zostać wynajęty lokal niespełniający wymagań.

§ 34. Wskazanie lokalu mieszkalnego do zawarcia umowy najmu każdorazowo powinno być poprzedzone zapoznaniem się przyszłego najemcy ze stanem faktycznym i standardem technicznym lokalu oraz wyrażeniem pisemnej zgody na jego najem.

Rozdział 9.

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

§ 35. 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 901 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 177 z późn. zm.).

§ 36. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w § 35 podejmowane jest uznaniowo zarządzeniem Wójta.