



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 14 marca 2024 r.

Poz. 1952

UCHWAŁA NR LV/469/24 RADY GMINY PLEŚNA

z dnia 6 marca 2024 roku

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

Na podstawie 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) i art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) Rada Gminy Pleśna uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pleśna” w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XLI/305/14 Rady Gminy Pleśna z dnia 24 czerwca 2014 roku w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pleśna (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 30.06.2014 r. poz. 3469 ze zm.)

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pleśna.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

Janusz Jarzab

Załącznik do uchwały Nr LV/469/24
Rady Gminy Pleśna
z dnia 6 marca 2024 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY PLEŚNA

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Pleśna,
- 2) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Pleśna,
- 3) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę 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),
- 4) zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Pleśna,
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którym mowa w art. 3 ust. 3 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1335),
- 6) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski".

§ 2. 1. W mieszkaniowym zasobie gminy nie wydziela się lokali przeznaczonych na najem związany ze stosunkiem pracy.

2. W mieszkaniowym zasobie Gminy nie wydziela się lokali przeznaczonych na najem socjalny. Lokale te są wydzielane z mieszkaniowego zasobu gminy w miarę potrzeb i wpływających wniosków.

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. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

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

2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

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

3. Do obniżenia stawki czynszu uprawnieni pozostają wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie stawki nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 50 % kwoty najniższej emerytury brutto;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 40 % kwoty najniższej emerytury brutto.

4. W przypadku spełnienia warunku określonego w ust. 3 pkt 1 zastosowana zostanie obniżka w wysokości 20% wysokości czynszu, zaś dla warunku określonego w ust. 3 pkt 2 30%.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. 1. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do poprawy:

- 1) zamieszkują w lokalu przegęszczonym tj. w którym:
 - a) na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi – w gospodarstwie wieloosobowym,
 - b) na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 10 m² powierzchni łącznej pokoi – w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkują w lokalu, który ze względu na położenie, wyposażenie techniczne, wielkość nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących, z powodu podeszłego wieku, 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 100 ze zm.).

Rozdział 4.

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

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które oprócz warunków określonych w § 4 spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie pod warunkiem, że wcześniej zamieszkiwały na terenie Gminy Pleśna oraz że z wnioskiem o pomoc mieszkaniową wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletniości,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,
- 3) pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji rodzinnej lub społecznej, w przypadku występowania w rodzinie: alkoholizmu, choroby psychicznej, przemocy lub innej patologii oraz spełniają kryteria określone w § 3 i § 4,
- 4) zamieszkują w lokalu zamiennym przez okres dłuższy niż rok z powodu koniecznych remontów zajmowanego lokalu na podstawie umowy najmu,
- 5) w wyjątkowych przypadkach, którym wynajęcie mieszkania podyktowane jest interesem Gminy związanej z jej rozwojem przy wykonywaniu zadań własnych Gminy.

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które oprócz warunków określonych w § 4 spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) są bezdomne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 901 ze zm.), a ich ostatnim miejscem zamieszkania była gmina Pleśna,
- 2) pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji rodzinnej lub społecznej, w przypadku występowania w rodzinie: alkoholizmu, choroby psychicznej, przemocy lub innej patologii,
- 3) zamieszkują w budynku, który został uznany za niemieszkalny lub który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi i mienia.

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 mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy może być dokonana pomiędzy:

- 1) dwoma najemcami lokali wchodzących w skład zasobu Gminy,
 - 2) najemcą lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy a najemcą z innego zasobu.
2. Zamiana lokali dokonywana jest wyłącznie na wspólny pisemny wniosek najemców.

3. Warunkiem zamiany lokali mieszkalnych jest:

- 1) uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego,
- 2) braku zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Zamiany lokali z inicjatywy wynajmującego dokonuje się, jeżeli zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych.

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. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy składa w Urzędzie Gminy Pleśna wniosek o najem lokalu mieszkalnego, który powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko oraz adres zamieszkania wnioskodawcy,
- 2) udokumentowane źródła dochodów,
- 3) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania,
- 4) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą,
- 5) oświadczenie o stanie majątkowym,
- 6) inne dokumenty potwierdzające aktualną trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną, zdrowotną,
- 7) uzasadnienie wniosku,
- 8) zgodę na przetwarzanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1781).

2. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania.

3. Wniosek podlega weryfikacji zgodnie z kryteriami określonymi w niniejszej uchwale, na podstawie przedłożonych dokumentów oraz wywiadu środowiskowego przeprowadzonego w miejscu zamieszkania wnioskodawcy.

4. Wniosek zaopiniowany przez Komisję Mieszkaniową rozpatruje Wójt Gminy, podejmując rozstrzygnięcia stwierdzające:

- 1) przyznanie prawa do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i wpisanie uprawnionego na listę oczekujących na przydział lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, po spełnieniu kryteriów określonych w § 3 i § 4.
- 2) przyznanie prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego i wpisanie uprawnionego na listę oczekujących na najem socjalny lokalu, po spełnieniu warunków określonych w § 3 i § 4.
- 3) brak uprawnienia do najmu lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy.

5. Wnioski osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu rozpatrywane są na bieżąco i po weryfikacji przez osoby uprawnione, dopisywane są do list przydziału lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego.

6. Odmowa przyjęcia propozycji mieszkaniowej powoduje przesunięcie wnioskodawcy na koniec listy.

7. Osoby, które nie spełniają warunków określonych uchwałą, skreśla się z listy osób oczekujących na przydział lokalu. Osobie takiej przysługuje odwołanie do Wójta Gminy Pleśna.

8. W przypadku wniesienia sprzeciwu przez wnioskodawcę od decyzji o skreśleniu z listy, ostateczną decyzję podejmuje Wójt Gminy, po wyrażeniu opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 9. 1. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Komisja Mieszkaniowa.

2. Wójt Gminy Pleśna powołuje Komisję Mieszkaniową do opiniowania złożonych wniosków w składzie:

- 1) 3 członków wskazanych przez Wójta Gminy Pleśna,
- 2) 1 radnego Rady Gminy Pleśna,
- 3) 1 przedstawiciela Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Pleśnej
- 4) 1 przedstawiciel społeczności lokalnej

3. Komisja Mieszkaniowa:

- 1) rozpatruje zgłaszane wnioski o zawarcie umowy najmu na lokale mieszkalne,
- 2) dokonuje wizji lokalnych w celu określenia warunków mieszkaniowych i bytowych osób składających wnioski,
- 3) przeprowadza rozmowy indywidualne z osobami ubiegającymi się o lokal mieszkalny,
- 4) dokonuje wyboru i ustala listy osób, z którymi winny być zawarte umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego,
- 5) wskazuje kolejność realizacji utworzonych list przydziałów lokali mieszkalnych,
- 6) wskazuje kolejność realizacji wyroków eksmisyjnych.

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

§ 10. 1. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z osobami stale zamieszkującymi z najemcą, prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe.

2. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostałymi w lokalu osobami, stale zamieszkującymi wraz z najemcą i prowadzącymi z nimi wspólne gospodarstwo domowe.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy muszą spełniać kryteria dochodowe określone w § 3.

Rozdział 8.

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

§ 11. 1. Warunki, które winien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności poruszanie się po lokalu, korzystanie z łazienki i z kuchni.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 winny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

Rozdział 9.

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

§ 12. Mieszkania chronione i wspomagane przeznaczone mogą być dla osób zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym, w szczególności osobom niepełnosprawnym, w podeszłym wieku lub przewlekle chorym, niesamodzielnym, kierowanym na podstawie decyzji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Pleśnej, ustalającego prawo i zasady pobytu w mieszkaniach chronionych.

Rozdział 10.**Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²**

§ 13. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem osobom, które spełniają kryteria zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i których stały dochód zapewnia pokrycie kosztów wynajmu, przy czym gospodarstwo domowe tworzy co najmniej 7 członków.

Przewodniczący Rady

Janusz Jarząb