

**UCHWAŁA NR XLIII/224/2021  
RADY GMINY DASZYNA**

z dnia 21 października 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Daszyna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.z2021r. poz. 1372, 1834) oraz art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3, 3b i3c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 611; z 2021 r. poz. 11, 1243) Rada Gminy Daszyna uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Daszyna, stanowiące załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Daszyna.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Daszyna

**Renata Krokos**

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Daszyna.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Daszyna tworzą lokale stanowiące własność gminy.

2. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane z zachowaniem obowiązujących przepisów:

- 1) na czas oznaczony;
- 2) na czas nieoznaczony;
- 3) na czas trwania stosunku pracy.

§ 3. Wynajmującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest Gmina Daszyna reprezentowana przez Wójta Gminy.

§ 4. Nawiązanie stosunku najmu lokalu następuje w drodze pisemnej umowy, zawieranej pomiędzy najemcą a właścicielem lokalu reprezentowanym przez Wójta Gminy.

§ 5. 1. Dochód miesięczny brutto gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lub podnajem lokalu na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- 1) w najem lub podnajem na czas nieoznaczony:
  - a) w gospodarstwie jednoosobowym – 175% najniższej emerytury,
  - b) w gospodarstwie wieloosobowym – 125% najniższej emerytury;
- 2) w najem socjalny lokalu:
  - a) w gospodarstwie jednoosobowym – 100% najniższej emerytury,
  - b) w gospodarstwie wieloosobowym – 75% najniższej emerytury.

2. Weryfikacja dochodu przeprowadzana jest w dniu złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu.

3. Gmina, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu. Na pisemne żądanie gminy najemca jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji.

4. Umowa o najem socjalny lokalu musi być zawarta na czas określony. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego terminu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

5. Wysokość średniego miesięcznego dochodu z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu w wysokości 10% uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekraczać 75% najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekraczać 50% najniższej emerytury przypadającej na członka gospodarstwa domowego.

6. Obniżki czynszu udziela się na pisemny wniosek najemcy.

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

8. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy, a w przypadku, gdy najemca nadal spełnia warunki określone w uchwale - można udzielić obniżki na kolejny okres.

**§ 6.** Do dochodu, o którym mowa w §5, zalicza się dochody uzyskiwane przez wnioskodawcę i członków jego rodziny, zgłoszonych do wspólnego zamieszkania według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz.2133 ze zm.).

**§ 7. 1.** O poprawę warunków zamieszkiwania mogą się ubiegać osoby:

- 1) zameldowane i zamieszkujące na terenie gminy Daszyna na pobyt stały przez okres, co najmniej ostatnich pięciu lat;
- 2) nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu, a zamieszkujące w szczególnie trudnych warunkach mieszkaniowych, np. w lokalach, w których przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni mieszkalnej w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania.

2. Warunki punktu 1 i 2 muszą być spełnione łącznie.

**§ 8. 1.** Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu na czas nieoznaczony mają osoby:

- 1) zamieszkujące na podstawie umowy w budynkach komunalnych wyłączonych z dalszego użytkowania ze względu na zły stan techniczny;
- 2) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, pożaru, katastrofy lub innego zdarzenia losowego.

2. W następnej kolejności lokale mieszkalne mogą być oddane w najem osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych tzn. osobom niemającym samodzielnego lokalu lub zamieszkującym w szczególnie trudnych warunkach tj. w lokalu nie spełniającym warunków technicznych do przebywania ludzi oraz w którym przypada mniej niż 5m<sup>2</sup> na osobę.

3. Po upływie terminu umowy najmu socjalnego utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 5 ust. 1 pkt 2 i nie przekraczają dochodu określonego w § 5 ust. 1 pkt 1.

4. Wymienione wyżej osoby nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku

**§ 9.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalu, który został uznany za niemieszkalny;
- 2) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia;
- 3) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 4) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

**§ 10.** Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale, za pisemną zgodą wynajmującego, po udokumentowaniu, że:

- 1) posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali;
- 2) najemcy lokali podlegających zamianie nie są właścicielami lub współwłaścicielami domów mieszkalnych bądź innych lokali mieszkalnych;
- 3) na żadnym z najemców lokali podlegających zamianie nie ciąży zaległości z tytułu czynszu oraz innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali;
- 4) w wyniku zamiany łączna powierzchnia pokoi w każdym z lokali przypadająca na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania nie będzie mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>;
- 5) możliwości finansowe osób ubiegających się o zamianę dają gwarancję pokrycia opłat za mieszkanie.

**§ 11. 1.** Osoba ubiegająca się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Daszyna składa wniosek do Urzędu Gminy.

2. Wniosek powinien zawierać opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych oraz załączoną deklarację o wysokości dochodów i oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego z trzech 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.

3. Osoby umieszczone na liście osób oczekujących mają obowiązek w terminie do 31 maja każdego roku złożyć ponownie wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu w celu weryfikacji.

4. Weryfikacja polega na sprawdzeniu, czy wnioskodawcy spełniają kryteria do przyznania lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu.

5. Przy weryfikacji dotychczasowej prawomocnej listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego lokalu zostaną wykreślone:

- 1) osoby, które nie złożyły wniosku do weryfikacji w terminie do 31 maja każdego roku;
- 2) osoby, które w wyniku przeprowadzonej weryfikacji nie spełniają kryterium do przyznania lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu.

6. Nie będą rozpatrywane wnioski osób, które:

- 1) zbyły lub przekazały swój lokal albo budynek mieszkalny innym osobom;
- 2) dokonały dobrowolnej zamiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym lub powierzchni użytkowej, uprawniającej do starania się o pomoc Gminy;
- 3) są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu lub budynku mieszkalnego.

7. Wnioski osób ubiegających się o wynajęcie lokalu są rejestrowane wg kolejności wpływu do Urzędu Gminy.

8. Społeczną kontrolę co do prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy, do której zadań należy uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu oraz opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu, z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

9. Wójt w miarę potrzeb, lecz nie rzadziej niż raz w roku przedkłada Komisji, celem zaopiniowania, wnioski osób uprawnionych do zawarcia umowy, o ile w zasobach Gminy znajduje się wolny lokal do wynajęcia.

10. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej sporządza się wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

11. Sporządzony wykaz po zatwierdzeniu przez Wójta Gminy podaje się do publicznej wiadomości przez okres 30 dni, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Daszyna.

12. W oparciu o opinię Komisji, Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale.

13. Po przeprowadzeniu weryfikacji wniosku pod względem spełniania kryteriów zawartych w uchwale wnioskodawca otrzymuje informację o wpisaniu na listę osób oczekujących na mieszkanie lub o pozostawieniu wniosku bez rozpatrzenia.

14. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, określonych w ust. 2, wyznacza się wnioskodawcy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

**§ 12. 1.** W przypadku śmierci głównego lokatora mieszkania, osoby pozostające w nim we wspólnym gospodarstwie domowym wchodzi w prawa najemcy:

- 1) obowiązkiem takich osób jest regulacja tytułu prawnego do lokalu w ciągu 2 miesięcy;
- 2) w razie niedopełnienia tego obowiązku, Wójt wezwie te osoby do dobrowolnego opróżnienia lokalu, a po bezskutecznym wezwaniu może wystąpić do sądu z powództwem o nakazanie przez sąd opuszczenie lokalu.

2. Wójt Gminy z wymienionymi wyżej osobami zawiera umowę najmu, jeżeli:

- 1) okres stałego zameldowania i wspólnego zamieszkiwania w tym lokalu z najemcą jest nie krótszy niż pięć lat;
- 2) osoby ubiegające się nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu.

3. Warunki określone w ust. 2 pkt 1 i 2 muszą być spełnione łącznie.

4. W stosunku do osób, które pozostawały we wspólnym gospodarstwie domowym z najemcą w dniu jego śmierci lub opuszczenia przez niego lokalu, sporządza się umowę najmu na dotychczasowych zasadach.

5. W razie braku osób wymienionych w ust 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa. Powyższe uwarunkowanie nie dotyczy lokali mieszkalnych, których najem jest związany ze stosunkiem pracy i lokali socjalnych.

**§ 13. 1.** Ze względu na rodzaj niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. W przypadku osób niepełnosprawnych ruchowo, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich, do najmu przeznaczone będą lokale położone na parterze budynków z wyposażeniem uwzględniającym wskazaną niepełnosprawność.

3. W przypadku braku lokali spełniających rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, osoba niepełnosprawna może wyrazić zgodę na najem innego lokalu i zobowiąże się do dostosowania go do swoich potrzeb życiowych.

**§ 14.** Gmina nie planuje przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2bustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**§ 15.** 1. Osoba, która otrzymała lokal z zasobów Gminy ma obowiązek jego przejścia 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.

**§ 16.** Umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą być zawierane z osobami, które są niezbędne dla gminy Daszyna z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje.