

**UCHWAŁA NR LXVII/371/22
RADY GMINY WIDAWA**

z dnia 31 maja 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 583 i poz. 1005) oraz 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 2022 r. poz. 172) Rada Gminy Widawa uchwala, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Widawa.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXV/147/05 Rady Gminy Widawa z dnia 9 listopada 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Widawa (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2005 r. Nr 369, poz. 3665).

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

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Stępnik

Załącznik do uchwały Nr LXVII/371/22

Rady Gminy Widawa

z dnia 31 maja 2022 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Widawa

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Widawa jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Widawa.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) wójt - oznacza to Wójta Gminy Widawa;
- 2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 2021);
- 3) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 2021);
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej w komunikatach przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski";

Rozdział 2.

Warunki wynajmowania lokali, wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu

§ 3. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) spełniają kryteria dochodowe określone w uchwale,
- 3) są mieszkańcami gminy Widawa,
- 4) złożą wniosek o przydział lokalu.

§ 4. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, stanowi średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy z okresu ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, który nie może przekraczać średnio na miesiąc:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 250% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w danym okresie,

- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 150% kwoty najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§ 5. Lokale będące przedmiotem najmu socjalnego przeznacza się dla osób, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, nie może przekraczać średnio na miesiąc:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 125% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 80% kwoty najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§ 6. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu wynosi nie więcej niż:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 150% najniższej emerytury - skutkuje obniżką czynszu o 10%;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 100% najniższej emerytury - skutkuje obniżką czynszu o 15%.

2. Warunki obniżenia czynszu określa odrębna uchwała.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w gospodarstwie wieloosobowym, w którym na jednego członka gospodarstwa przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi;
- 2) zamieszkiwanie w gospodarstwie jednoosobowym, w którym powierzchnia łączna pokoi jest mniejsza niż 10 m²;
- 3) zamieszkiwanie w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Widawa niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) które po osiągnięciu pełnoletności opuściły domy dziecka, rodzinne domy dziecka oraz rodziny zastępcze, placówki opiekuńczo - wychowawcze lub inne ośrodki wymienione w przepisach o pomocy społecznej;
- 2) zamieszkują w lokalu, który z uwagi na zły stan techniczny, został przeznaczony do rozbiórki, przebudowy lub kapitalnego remontu, o ile obowiązkiem gminy jest dostarczenie lokalu zamiennego;
- 3) utraciły dotychczas zajmowany lokal w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego, o ile obowiązkiem gminy jest dostarczenie lokalu zamiennego;
- 4) zamieszkują w warunkach kwalifikujących do ich poprawy, wymienionych w § 7.

2. Uprawnionymi do najmu socjalnego lokalu w pierwszej kolejności są osoby:

- 1) bezdomne przebywające w schroniskach dla bezdomnych, noclegowniach, domach samotnej matki;
- 2) dotknięte przemocą w rodzinie, jeśli okoliczność ta jest udokumentowana;
- 3) znajdujące się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej.

Rozdział 5.

Zamiana lokali mieszkalnych

§ 9. 1. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany na lokal znajdujący się w innych zasobach za zgodą wynajmującego, po spełnieniu następujących warunków:

- 1) na żadnym z najemców lokali podległych zamianie nie ciąży zaległości z tytułu czynszu oraz z tytułu innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali;
- 2) Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy Widawa wyda pozytywną opinię w sprawie zamiany.

2. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Widawa na lokal znajdujący się w innym zasobie jest możliwa wyłącznie wówczas, kiedy osoba mająca zamieszkać w lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego spełnia łącznie warunki dochodowe i mieszkaniowe określone niniejszą uchwałą.

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

§ 10. 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu osoba zainteresowana składa do Wójta.

2. Jeżeli złożony wniosek wymaga uzupełnienia lub poprawienia należy wezwać wnioskodawcę pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia do poprawy lub uzupełnienia wniosku w terminie tygodniowym, a po bezskutecznym upływie terminu wniosek pozostawia się bez rozpoznania.

3. Jeden wnioskodawca może złożyć i popierać tylko jeden wniosek o przydział lokalu.

4. Kwalifikacja wniosku polega na sprawdzeniu, czy wnioskodawcy spełniają warunki ubiegania się o najem lokali na czas nieoznaczony, najem socjalny lokali, czy zamianę lokalu mieszkalnego w ramach poprawy warunków mieszkaniowych.

5. Przy kwalifikacji wniosku podstawą do weryfikacji dochodu są dokumenty dostarczone przez wnioskodawców, które umożliwiają określenie dochodów wszystkich osób objętych wnioskiem.

6. W okresie oczekiwania na wskazanie konkretnego lokalu, wnioski osób zakwalifikowanych do najmu lokalu podlegają corocznej kwalifikacji. Celem kwalifikacji jest ustalenie, czy wnioskodawca w dalszym ciągu jest uprawniony i spełnia warunki do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

7. Dane zawarte we wniosku mogą podlegać sprawdzeniu przez Komisję, w szczególności w drodze wizji lokalnej. Wnioskodawca powinien udostępnić lokal oraz inne żądane dokumenty celem przeprowadzenia wizji. Odmowa takiego udostępnienia spowoduje niezakwalifikowanie wniosku do realizacji. Wizje lokalne powinny odbyć się w obecności wnioskodawcy lub pełnoletniego członka jego gospodarstwa domowego

8. Wnioskodawcy są zobowiązani do poinformowania Urzędu o każdej zmianie adresu zamieszkania. W razie zaniedbania powyższego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni podany adres uważa się za dostarczoną.

9. Wójt zawiera umowę najmu, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

10. Informacja o przyznaniu lokalu, zostaje podana na okres 14 dni do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Widawa.

§ 11. Społeczną kontrolę rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana zarządzeniem Wójta Gminy Widawa.

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

§ 12. 1. Osoby, które zamieszkiwały wspólnie z najemcą do dnia opuszczenia lokalu przez najemcę i pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osoby, które zamieszkiwały wspólnie z najemcą do dnia jego śmierci i pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą uzyskać prawo do lokalu, jeżeli złożą wniosek o zawarcie umowy o najem lokalu w terminie do sześciu miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy i spełniają kryterium dochodowe określone w uchwale.

2. Osoby pozostające w lokalu, z którymi nie została zawarta umowa najmu na podstawie ust. 1 lub które nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c., zobowiązane są do opróżnienia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego wydania lokalu, nie krótszym niż 3 miesiące.

Rozdział 9.

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

§ 13. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wskazywane dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności, powinny być dostosowane do ich indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności osoby uprawnionej.

Rozdział 10.

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

§ 14. 1. Kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Widawie, może zwrócić się do Wójta, o przeznaczenie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2268 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 447).

2. Wójt po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, podejmuje decyzję o przyznaniu lokalu na cele o których mowa w ust. 1.