



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 12 kwietnia 2024 r.

Poz. 3124

UCHWAŁA NR LXXIII/386/24 RADY GMINY GŁOWNO

z dnia 22 marca 2024 r.

w sprawie Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głowno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) 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 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głowno, określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głowno.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Głowno

Jarosław Chałubiec

Załącznik do uchwały Nr LXXIII/386/24

Rady Gminy Głowno

z dnia 22 marca 2024 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GŁOWNO

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głowno, które służą do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Głowno.

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

3. Mieszkaniowy zasób Gminy Głowno jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach.

4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 2) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", obowiązującą w dniu składania wniosku;
- 3) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokal mieszkalny, stanowi średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy z okresu 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, który nie może przekraczać:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 200 % kwoty najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 150 % kwoty najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

2. Lokal może być oddany w najem socjalny na czas oznaczony osobom, których średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 120 % kwoty najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 80 % najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

§ 3. 1. Wysokość średniego, miesięcznego dochodu przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego, z okresu 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu o 10%, ustala się w wysokości nie przekraczającej:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 70% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 50% najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

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

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

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

2. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i których warunki mieszkaniowe kwalifikują się do ich poprawy, rozumie się osoby, które łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) zamieszkują na terenie Gminy Głowno;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 3) zamieszkują w lokalu, niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 4.

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokali mieszkalnych na czas nieokreślony mają osoby:

- 1) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrof, pożaru lub innych zdarzeń losowych;
- 2) podlegające przekwaterowaniu z dotychczas zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głowno w budynku przeznaczonym do rozbiórki, remontu, modernizacji, sprzedaży lub z powodu przeznaczenia budynku lub lokalu na inne potrzeby Gminy Głowno.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego, katastrofy lub klęski żywiołowej;
- 2) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głowno w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji lub sprzedaży;
- 3) są ofiarami przemocy w rodzinie, jeśli okoliczność ta jest udokumentowana;
- 4) posiadają status osoby opuszczającej placówkę opiekuńczo-wychowawczą, rodzinny dom dziecka lub rodzinę zastępczą w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej i zamieszkiwały na terenie Gminy Głowno przed umieszczeniem ich w placówce.

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

§ 6. 1. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Głowno mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale:

- 1) pozostające w mieszkaniowym zasobie Gminy Głowno;
- 2) należące do innego zasobu mieszkaniowego.

2. Zamiana, o której mowa w ust. 1 może mieć miejsce na pisemny wniosek wszystkich najemców lokali będących przedmiotem zamiany i uwarunkowana jest uzyskaniem zgody wynajmujących lokale.

3. Zamiana, o której mowa w ust. 1, może być dokonana w szczególności w celu:

- 1) zamiany na lokal o zbliżonym metrażu jest wywołana uzasadnioną potrzebą zmiany lokalizacji, kondygnacji lub wyposażenia technicznego;

- 2) zamiany na lokal o mniejszej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej, przy czym w jej wyniku na członka gospodarstwa domowego nie będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 3) zamiany, która jest uzasadniona poprawą warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o większej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej;
4. Zamiana, o której mowa w ust. 1, może być dokonana, jeżeli:
- 1) osoba, która posiada tytuł prawny do lokalu z innego zasobu mieszkaniowego, a w wyniku zamiany wzajemnej uzyska tytuł prawny do lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy Głowno, spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa w § 2 ust. 1;
 - 2) najemcy udokumentują, iż na żadnym z najemców lokali podlegających zamianie nie ciąży zaległość z tytułu czynszu oraz innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali;
5. Zamiana lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy Głowno wymaga uzyskania skierowania do zawarcia umowy najmu po zamianie.
6. Zamianie nie podlegają lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej

§ 7. 1. Osoby ubiegające się o najem lub zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głowno, składają wniosek w Urzędzie Gminy Głowno.

2. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu są rejestrowane według kolejności wpływu.

3. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1, jest niekompletny lub nie dołączono do niego wszystkich wymaganych dokumentów, wyznacza się wnioskodawcy termin do jego uzupełnienia, nie dłuższy niż 14 dni. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania, o czym wnioskodawcę należy pouczyć w wezwaniu do uzupełnienia.

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

2. Do zadań Komisji należy opiniowanie, doradzanie i współdziałanie przy czynnościach związanych z rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków osób ubiegających się o wynajem lokalu, z uwzględnieniem kryteriów określonych w uchwale.

3. W skład Komisji wchodzi co najmniej po jednym przedstawicielu:

- 1) Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej;
- 2) Urzędu Gminy Głowno.

§ 9. 1. O sposobie załatwienia wniosków o najem decyduje Wójt Gminy Głowno, po zapoznaniu się z opinią Komisji.

2. Po przeprowadzeniu weryfikacji wniosku pod względem spełniania kryteriów zawartych w uchwale, zawiadamia się wnioskodawcę na piśmie o sposobie rozpatrzenia wniosku.

3. Osoby, których wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie, wpisywane są na listę osób oczekujących na przydział lokalu.

4. Jeżeli wnioskodawca został zakwalifikowany do przydziału lokalu, a od złożenia wniosku o najem minęło 12 miesięcy, należy wezwać wnioskodawcę do przedstawienia aktualnych dokumentów, wyznaczając jednocześnie termin na aktualizację wniosku nie krótszy niż 14 dni.

5. Jeżeli w wyniku weryfikacji aktualnych dokumentów, o których mowa w ust. 3, wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w uchwale, następuje wykreślenie wniosku z listy osób oczekujących na przydział mieszkania, o czym należy poinformować wnioskodawcę na piśmie.

§ 10. W przypadku wystąpienia zdarzeń nadzwyczajnych, związanych z katastrofą lub klęską żywiołową lub w innych szczególnie uzasadnionych przypadkach, Wójt Gminy Głowno może zawrzeć umowę najmu z osobą niespełniającą kryteriów określonych w uchwale i z pominięciem obowiązującej procedury, za wyjątkiem obowiązku uzyskania pozytywnej opinii Komisji.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wystąpiły po śmierci najemcy

§ 11. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i zwrotu lokalu w terminie 1 miesiąc licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub jego śmierci.

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy mogą ubiegać się w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli złożą wniosek o zawarcie umowy o najem lokalu w terminie miesiąca od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy i spełniają kryterium dochodowe określone w uchwale.

Rozdział 8.

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

§ 12. Gmina Głowno nie posiada w zasobie mieszkaniowym lokali przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.

§ 13. Lokal wskazany osobie niepełnosprawnej lub gdy członkiem gospodarstwa domowego jest osoba niepełnosprawna, powinien być dostosowany do jej rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności zawartego w orzeczeniu o stopniu niepełnosprawności w szczególności pod względem:

- 1) położenia na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeżeli budynek wyposażony jest w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takim osobom;
- 2) spełniania warunków określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r.

§ 14. Za zgodą osoby niepełnosprawnej może zostać przyznany lokal niespełniający kryteriów zawartych w § 13.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego

§ 15. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głowno mogą być przeznaczane na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, obejmujące w szczególności mieszkania chronione, mieszkania dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, prowadzących rodzinne domy dziecka, zawodowych rodzin zastępczych i kandydatów zakwalifikowanych do pełnienia tej funkcji na potrzeby Gminy Głowno.

§ 16. Decyzję o przeznaczeniu lokali na realizację zadań, o których mowa w § 15, podejmuje Wójt Gminy Głowno na wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, po zasięgnięciu opinii Komisji.