



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 18 listopada 2024 r.

Poz. 9384

UCHWAŁA NR VI/35/2024 RADY GMINY W ŁĘCZYCY

z dnia 28 października 2024 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęczyca na lata 2024- 2029 oraz ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęczyca

Na podstawie art 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r., poz. 1465, poz. 1572) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r., poz. 725) uchwala się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do realizacji wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęczyca na lata 2024- 2029, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęczyca, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Uchyla się Uchwałę Nr XI/54/2015 Rady Gminy w Łęczycy z dnia 25 czerwca 2015r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęczyca oraz Uchwałę Nr XXVI/161/2020 Rady Gminy w Łęczycy z dnia 19 sierpnia 2020r. w sprawie przyjęcia "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęczyca na lata 2020-2025".

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łęczyca.

§ 5. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy
w Łęczycy

Marian Świącki

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/35/2024

Rady Gminy w Łęczycy

z dnia 28 października 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁĘCZYCA NA LATA 2024- 2029

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 1. 1. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Łęczycy wchodzi łącznie 22 lokale mieszkalne, tj. 15 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Łęczycy oraz 7 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Łęczycy i osób fizycznych:

- 1) 15 lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach stanowiących własność Gminy Łęczycy w miejscowościach:
 - a) Błonie 33 - 1 lokal w budynku Szkoły Podstawowej,
 - b) Błonie 110 - 1 lokal,
 - c) Błonie 110A- 1 lokal ,
 - d) Gawronki 1 - 7 lokali,
 - e) Gawrony 67B - 4 lokale,
 - f) Wilczkowice Górne - 1 lokal w budynku Szkoły Podstawowej;
- 2) 7 lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Łęczycy i osób fizycznych w miejscowościach:
 - a) Błonie 92 - 2 lokale,
 - b) Leźnica Mała 36 - 2 lokale,
 - c) Lubień 35A - 2 lokale,
 - d) Siedlec 13 - 1 lokal.

2. Z zasobu mieszkaniowego Gminy Łęczycy nie wydziela się lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

3. W okresie 2024- 2029 planuje się powiększenie mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zmianę sposobu użytkowania budynków stanowiących własność Gminy. Nie planuje się zakupu lub budowy budynków, które zostałyby przeznaczone na cele mieszkaniowe. Działania gminy koncentrować się będą na utrzymaniu istniejącego zasobu mieszkaniowego w zadowalającym stanie technicznym.

4. Strukturę budynków i znajdujących się w nim lokali oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Łęczycy przedstawia poniższa tabela nr 1.

Tabela nr 1 Wykaz lokali mieszkalnych i ich stan techniczny

L.p.	Adres	Powierzchnia użytkowa lokalu w m ²	Wyposażenie w instalacje wodociąg odprowadzenie ścieków biologiczna oczyszczalnia ścieków zbiornik bezodpływowy c.o.	stan techniczny
1	Lubień 35A m.3	38,50	woda, energia, kanalizacja, łazienka z WC, ogrzewanie piecowe	dobry
2	Lubień 35A m.14	34,90	woda, energia, kanalizacja, łazienka z WC, ogrzewanie piecowe	dobry
3	Błonie 33 m.2	44,00	woda, energia, kanalizacja, łazienka z WC, CO	dobry
4	Błonie 92 m. 1	46,40	woda, energia, kanalizacja, łazienka z WC, ogrzewanie piecowe	średni
5	Błonie 92 m.5	29,16	energia, ogrzewanie piecowe	dostateczny
6	Błonie 110	72,83	woda, energia, kanalizacja, łazienka z WC, ogrzewanie piecowe	średni
7	Błonie 110A	43,66	woda, energia, kanalizacja, łazienka z WC, ogrzewanie piecowe	średni
8	Gawronki 1 m.1	45,13	woda, energia, kanalizacja, łazienka z WC, ogrzewanie piecowe	dobry
9	Gawronki 1 m.2	58,52	woda, energia, kanalizacja, łazienka z WC, ogrzewanie piecowe	dobry
10	Gawronki 1 m. 3	31,90	woda, energia, kanalizacja, łazienka z WC, ogrzewanie piecowe	dobry
11	Gawronki 1 m. 5	44,41	woda, energia, kanalizacja, łazienka z WC, ogrzewanie piecowe	dobry
12	Gawronki 1 m. 6	48,66	woda, energia, kanalizacja, łazienka z WC, ogrzewanie piecowe	dobry
13	Gawronki 1 m. 7	48,00	woda, energia, kanalizacja, łazienka z WC, ogrzewanie piecowe	dobry
14	Gawronki 1 m. 8	12,54	woda, energia, kanalizacja, łazienka z WC, ogrzewanie piecowe	dobry
15	Gawrony 67B m.1	39,70	woda, energia, kanalizacja, łazienka z WC, ogrzewanie piecowe	dobry
16	Gawrony 67B m.2	39,70	woda, energia, kanalizacja, łazienka z WC, ogrzewanie piecowe	dobry
17	Gawrony 67B m.3	42,87	woda, energia, kanalizacja, łazienka z WC, ogrzewanie piecowe	dobry
18	Gawrony 67B m.4	42,50	woda, energia, kanalizacja, łazienka z WC, ogrzewanie piecowe	dobry
19	Leźnica Mała 36 m. 2	43,10	woda, energia, kanalizacja, łazienka z WC, ogrzewanie piecowe, CO	dobry
20	Leźnica Mała 36 m. 4	43,34	woda, energia, kanalizacja, łazienka z WC, ogrzewanie piecowe, CO	dobry
21	Siedlec 13 m. 3	36,50	woda, energia, kanalizacja, łazienka z WC, ogrzewanie piecowe	dobry
22	Wilczkowice Górne 35	52,00	woda, energia, kanalizacja, łazienka z WC, ogrzewanie piecowe, CO	dobry

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 2. 1. Budynki w których znajdują się lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęczyca posiadają zróżnicowany standard, w większości wykonane zostały w starych technologiach:

- 1) najstarsze budynki, dwa w miejscowości Błonie 110 i Błonie 110A w których znajduje się po jednym lokalu mieszkalnym, ze względu na wiek są w znacznym stopniu wyeksploatowane i wymagają remontów ze względu na:
 - a) pękanie elementów spowodowane nierównomiernym osiadaniem fundamentów,
 - b) brak izolacji poziomych i pionowych, wentylacji oraz nieszczelności pokryć dachowych powodujących zawilgocenie ścian, stropów i podłóg;
- 2) budynki w miejscowościach Gawronki 1 i Gawrony 67B nie wymagają remontów i modernizacji, ponieważ Gmina w latach wcześniejszych wykonała termomodernizację budynków wraz z wymianą pokrycia dachowego, wymianie ulegają na bieżąco elementy które ulegają zniszczeniu z uwagi na eksploatację,
- 3) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach Szkół Podstawowych w Błoniu i Wilczkowicach Górnych nie wymagają remontów oraz modernizacji.

2. Budynki stanowiące współwłasność Gminy Łęczyca i osób fizycznych w Lubieniu 35A, Błoniu 92, Leżnicy Małej 36 i Siedlcu 13, w których znajdują się lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy, kwalifikują się do termomodernizacji i wymiany pokrycia dachowego. Duży koszt realizacji przedmiotowego remontu, zniechęca współwłaścicieli do partycypowania z gminą w kosztach inwestycji.

§ 3. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi przebywających w pomieszczeniach budynków;
- 3) zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków;
- 4) zatrzymania procesu degradacji technicznej;
- 5) zabezpieczenia i modernizacji instalacji elektrycznych, realizacji zaleceń pokontrolnych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego;
- 6) realizacji zaleceń wynikających z przeglądów technicznych.

2. Remonty lokali mieszkalnych bądź ich modernizacje będą wykonywane sukcesywnie w ramach posiadanych środków finansowych przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów.

3. Plan remontów i modernizacji lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęczyca przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2 Plan remontów i modernizacji.

Rok	Adres budynku	planowane prace remontowo - modernizacyjne
2024	Błonie 92 m.1	wymiana pokrycia dachowego na ganku
	Gawronki 1 m.6	wymiana drzwi zewnętrznych
	Gawronki 1 m.7	wymiana drzwi zewnętrznych
	Gawronki 1	wykonanie oczyszczalni ścieków dla budynku
2025	Lubień 35A/3	wymiana grzejników
	Błonie 110	wykonanie kosztorysu na remont pokrycia dachowego wraz z obróbką blacharską, wymianą rynien i rur spustowych w jednym budynku (budynek przy drodze)
	Gawronki 1 m.1	wymiana drzwi zewnętrznych
	Gawronki 1 m.3	wymiana drzwi zewnętrznych
2026	Błonie 92 m.3	wymiana drzwi zewnętrznych
	Błonie 110	wymiana i naprawa pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych na jednym budynku (budynek przy drodze)
2027	Błonie 110	wymiana siatki ogrodzeniowej
	Błonie 110A	wymiana siatki ogrodzeniowej
2028	Błonie 110A	wykonanie kosztorysu na remont pokrycia dachowego wraz z obróbką blacharską, wymianą rynien i rur spustowych w jednym budynku (budynek gospodarczy)
2029	Błonie 110A	wymiana i naprawa pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych na jednym budynku (budynek gospodarczy)

Rozdział 3.**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 4. Gmina Łęczyca w okresie realizacji Programu mieszkaniowego, tj. w latach 2024- 2029 planuje sprzedaż:

- a) 1 lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym współwłasność Gminy Łęczyca i osób fizycznych, położonym w miejscowości Siedlec 13,
- b) 2 lokali mieszkalnych w budynku stanowiącym współwłasność Gminy Łęczyca i osób fizycznych, położonym w miejscowości Lubień 35A,
- c) 2 lokali mieszkalnych w budynku stanowiącym współwłasność Gminy Łęczyca i osób fizycznych, położonym w miejscowości Błonie 92,
- d) 6 lokali mieszkalnych położonych w budynku stanowiącym własność Gminy Łęczyca w miejscowości Gawronki 1.

Rozdział 4.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 5. 1. Wysokość miesięcznej bazowej stawki czynszu za najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Łęczyca ustala Wójt Gminy Łęczyca w drodze zarządzenia.

2. Wysokość miesięcznej bazowej stawki czynszu za najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Łęczyca powinna być kształtowana na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz umożliwiającym przeprowadzenie prac remontowych podnoszących ich wartość porządkową i ekonomiczną.

3. Zmiana wysokości czynszu wynikająca z podwyższenia stawki bazowej, wprowadzana jest na zasadach przewidzianych w art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Stawkę bazową podwyższa się nie częściej niż raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, nie więcej jednak niż o 10% dotychczasowej stawki bazowej.

4. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony wg stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

5. Wysokość czynszu dla każdego lokalu mieszkalnego ustala się w oparciu o stawkę bazową czynszu, którą stanowi najwyższa stawka czynszu obowiązująca w mieszkaniowym zasobie Gminy Łęczyca, ustalona dla lokalu o najwyższym standardzie.

6. Ustalając stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu uwzględnia się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu ze względu na:

- 1) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
- 2) ogólny stan techniczny budynku.

7. Położenie budynku i położenie lokalu w budynku nie zostały wzięte pod uwagę z tego względu, że wszystkie budynki w których znajdują się lokale mieszkalne położone są na terenie wiejskim, a lokale mieszkalne położone są na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku.

8. Ustala się czynniki obniżające wartość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ze względu na:

- 1) brak instalacji centralnego ogrzewania (z zewnętrznego źródła) – obniżenie o 10%;
- 2) stan techniczny budynku, lokal położony w budynku wymagającym termomodernizacji – obniżenie o 7%;
- 3) brak instalacji wod.-kan., łazienki i wc - 10%.

9. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu.

10. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki bazowej czynszu podlegają sumowaniu.

11. Nie planuje się obniżania czynszu najemcom o niskich dochodach.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

§ 6. 1. Zasobem mieszkaniowym Gminy Łęczyca zarządza Wójt Gminy Łęczyca przy pomocy Urzędu Gminy w Łęczycy.

2. Zadania związane z zarządem mieszkaniowym zasobem Gminy Łęczyca obejmują w szczególności:

- 1) podejmowanie czynności, które mają na celu utrzymanie nieruchomości w należytym stanie technicznym;
- 2) przeprowadzanie remontów, bieżącej konserwacji i modernizacji lokali i budynków;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym.

3. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęczyca.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. W latach 2024-2029 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych;
- 2) środki z budżetu Gminy Łęczyca;
- 3) dotacje pozyskiwane z zewnętrznych źródeł.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów

oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łęczyca, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 8. Poniższa tabela przedstawia szacunkowe koszty które ponosić będzie Gmina Łęczyca w okresie obowiązywania programu mieszkaniowego w latach 2024- 2029:

L.p.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów, przeglądów okresowych	Koszty modernizacji	Koszty inwestycyjne
1	2024	10000,00	16000,00	20000,00	380000,00
2	2025	12000,00	17000,00	16000,00	0
3	2026	14000,00	17000,00	45000,00	0
4	2027	16000,00	18000,00	10000,00	0
5	2028	18000,00	18000,00	7000,00	0
6	2029	20000,00	18000,00	50000,00	0

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 9.1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) poprawę warunków mieszkaniowych poprzez podniesienie standardu lokali mieszkalnych, doprowadzenie brakujących mediów, poprawę stanu technicznego budynków, które nie zostały poddane termomodernizacji;
- 2) sprzedaż lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Łęczyca i osób fizycznych w celu tworzenia wspólnot mieszkaniowych bez udziału Gminy Łęczyca;
- 3) stopniowe urealnianie stawek czynszu za lokale mieszkalne;
- 4) skuteczne egzekwowanie należności czynszowych poprzez monitorowanie zaległości, wzywanie do zapłaty, a w razie konieczności wystąpienie na drogę sądową;
- 5) umożliwienie przeprowadzenia remontu i modernizacji przez przyszłych najemców lokali za zgodą wynajmującego i przyszłego najemcy lokalu mieszkalnego na własny koszt najemcy;
- 6) podejmowanie działań w celu zabezpieczenia w corocznym budżecie gminy środków finansowych na wykonanie remontów bieżących lokali oraz budynków.

2. Gmina Łęczyca w latach 2024- 2029 nie przewiduje przeprowadzania kapitalnych remontów lokali mieszkalnych które są w najmie, zatem nie ma konieczności przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.

§ 10. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/35/2024

Rady Gminy w Łęczycy

z dnia 28 października 2024 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŁĘCZYCA

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

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

§ 2. Gmina Łęczycy w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 3. 1. Gmina w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest Wójt Gminy Łęczycy.

3. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.

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

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

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 150% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w danym okresie;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 100% kwoty najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§ 5. Umowa na najem socjalny lokalu może być zawarta na czas nieoznaczony z osobami, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 100% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w danym okresie;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 75% kwoty najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§ 6. Stosownie do postanowień niniejszej uchwały, tj. §5 ust. 1 załącznika nr 1 Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęczycy na lata 2024-2029, gmina nie stosuje obniżek czynszu najemcom o niskich dochodach.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. 1. Najem lokalu mieszkalnego może być zawarty z osobami, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub których warunki mieszkaniowe kwalifikują się do ich poprawy

i spełniają kryteria dochodowe.

2. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się spełnienie jednego z poniższych warunków:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 10m² powierzchni użytkowej w gospodarstwie domowym jednoosobowym i nie więcej niż 5m², w gospodarstwie domowym wieloosobowym;
- 2) stan techniczny lokalu zagrażający życiu i zdrowiu jego mieszkańców;
- 3) osoby, które spełniają kryteria określone w §4 i §5.

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 na czas nieoznaczony, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przysługuje osobie, która:

- 1) pochodzi z terenu gminy Łęczyca i opuściła dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności;
- 2) spełnia następujące warunki:
 - a) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - w gospodarstwie domowym jednoosobowym 150% najniższej emerytury,
 - w gospodarstwie domowym wieloosobowym 100% najniższej emerytury;
 - b) powierzchnia dotychczas zajmowanego lokalu przypadającego na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 5m² w gospodarstwie domowym wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie domowym jednoosobowym lub zamieszkiwany lokal nie nadaje się do dalszej eksploatacji,
 - c) została pozbawiona lokalu mieszkalnego z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przysługuje osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 75% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w danym okresie;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 50% kwoty najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§ 9. Dochód ustala się zgodnie z definicją dochodu określoną w ustawie z 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.

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

§ 10. Warunkiem dokonania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zamieszkującymi lokale w innych zasobach jest:

- 1) zachowanie minimalnych powierzchni określonych dla lokalu socjalnego w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) udokumentowanie braku zaległości w opłatach czynszowych oraz innych opłatach związanych z użytkowaniem lokalu;
- 3) pisemna zgoda najemców i właścicieli lokali mających być przedmiotem zamiany.

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

§ 11. 1. Osoba zainteresowana wynajęciem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęczycy składa wniosek o wynajęcie lokalu do Wójta Gminy Łęczycy.

2. Wniosek powinien zawierać informacje o członkach gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego, opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych oraz sytuacji życiowej wnioskodawcy.

3. Do wniosku dołączyć należy deklarację o wysokości dochodów oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, jak również oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Gminie Łęczycy lub pobliskiej miejscowości.

§ 12. 1. Do rozpatrzenia i załatwienia wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokali upoważniony jest Wójt Gminy Łęczycy, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. W przypadku braku wniosków osób spełniających kryteria określone w § 7 gdy w gminnym zasobie mieszkaniowym są jeszcze wolne lokale mieszkalne, Wójt Gminy Łęczycy może podejmować decyzje bez zasięgnięcia opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, o której mowa w ust. 1 z pominięciem powyższych kryteriów.

§ 13. Społeczną Komisję Mieszkaniową w składzie co najmniej 3 osób oraz regulamin pracy Komisji określi Wójt Gminy Łęczycy w drodze zarządzenia w terminie 30 dni od dnia opublikowania niniejszej uchwały.

§ 14. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o najem lokalu;
- 2) ocena wniosków o najem lokalu pod względem spełnienia wymogów określonych w §8;
- 3) opiniowanie wniosków o najem lokalu.

§ 15. 1. Umowy najmu lokali zawiera Wójt Gminy Łęczycy.

2. Przydziału lokali mieszkalnych dokonuje się w ramach posiadanego wolnego zasobu mieszkaniowego.

3. Informację o przyznaniu lokalu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Łęczycy na okres 14 dni.

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

§ 16. 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 wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego wydania lokalu, nie krótszym niż 3 miesiące.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu tego lokalu po złożeniu wniosku, który będzie rozpatrywany w trybie określonym w niniejszej uchwale oraz po spełnieniu opisanych w niej kryteriów.

Rozdział 8.

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

§ 17. 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a przede wszystkim nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

3. Osoba niepełnosprawna może wyrazić zgodę na przyjęcie lokalu, który nie spełnia warunków określonych w niniejszym rozdziale.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 18. 1. Dopuszcza się możliwość przeznaczania 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 2004r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2024r., poz. 1283) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2024r., poz. 177 ze zm.).

2. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele o których mowa w ust. 1 podejmuje Wójt Gminy Łęczyca po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.