



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 9 sierpnia 2024 r.

Poz. 2932

UCHWAŁA NR IV/29/2024 RADY MIEJSKIEJ W PIEKOSZOWIE

z dnia 25 lipca 2024 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Piekoszów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721 z późn. zm.), 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 poz.725) Rada Miejska w Piekoszowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Piekoszów” w brzmieniu określonym w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piekoszów.

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

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej
w Piekoszowie

Barbara Drogosz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IV/29/2024
Rady Miejskiej w Piekoszowie
z dnia 25 lipca 2024 roku

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA I GMINY PIEKOSZÓW

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Gminy.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Miasta i Gminy Piekoszów. W ramach tego zasobu lokale mogą być przeznaczone na:

- a) lokale mieszkalne - wynajmowane na czas nieoznaczony
- b) lokale w najmie socjalnym
- c) lokale zamienne
- d) pomieszczenia tymczasowe

3. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Piekoszów, w tym kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności, w celu wykonywania zadań gminy określonych przepisami prawa.

4. Miasto i Gmina Piekoszów wynajmuje lokale, które spełniają kryteria objęte treścią niniejszej Uchwały lub do których uprawnienia wynikają z Ustawy.

§ 2. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) gminie - należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Piekoszów;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę;
- 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 (Dz.U. z 2023 poz.725);
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 poz.725);
- 5) lokalu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy, o której mowa w pkt. 3;
- 6) lokalu w najmie socjalnym - należy przez to rozumieć lokal będący przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu, o którym mowa w art. 22 ustawy, o której mowa w pkt. 3;
- 7) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal zamienny, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy, o której mowa w pkt. 3;
- 8) tymczasowym pomieszczeniu - należy rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy, o której mowa w pkt. 3;
- 9) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2023 poz. 1251, 1429, 1672).

§ 3. 1. Lokale, które wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wynajmuje się członkom wspólnoty samorządowej posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryteria określone w uchwale.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 wynajmowane są na czas nieoznaczony, z wyjątkiem lokali w najmie socjalnym i tymczasowych pomieszczeń.

3. Gmina zapewnia lokale zamienne na zasadach i w przypadkach określonych w uchwale bądź ustawie.

Rozdział 2

Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony i lokale w ramach najmu socjalnego

§ 4. Lokale mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony wyłącznie osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie kwalifikującym się do najmu lokalu w najmie socjalnym i lokalu zamiennego pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w uchwale.

§ 5. 1. Lokale w najmie socjalnym, wydzielane z zasobu mieszkaniowego, mogą być wynajmowane wyłącznie tym członkom wspólnoty samorządowej, którzy:

- a) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i spełniają kryteria określone w uchwale, albo
- b) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia właściwego sądu.

2. Lokale w ramach najmu socjalnego mogą być wynajmowane na czas oznaczony - do 1 roku.

Rozdział 3

Lokale zamienne

§ 6. 1. Lokale zamienne mogą być wynajmowane uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie Ustawy, decyzji organu nadzoru budowlanego lub orzeczenia sądowego, w szczególności osobom, które:

- 1) zamieszkują w budynku lub lokalu zagrożonym katastrofą budowlaną;
- 2) zamieszkują w lokalu wymagającym opróżnienia, usytuowanym w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub remontu;
- 3) zamieszkują w lokalu wymagającym remontu lub modernizacji, jeżeli naprawa taka wymaga opróżnienia lokalu;
- 4) zamieszkują w lokalu lub budynku przeznaczonym przez Gminę do sprzedaży.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, lokal zamienny udostępniony jest na czas trwania naprawy, nie dłuższy niż rok.

Rozdział 4

Warunki uprawniające do ubiegania się o wynajem lokalu od Miasta i Gminy Piekoszów

§ 7. Osoba ubiegająca się o najem lokalu obowiązana jest spełnić kryteria wysokości dochodu i warunków zamieszkania kwalifikujących do ich poprawy oraz uzasadniające oddanie w najem danego lokalu.

§ 8. Warunkami zamieszkania kwalifikującymi wnioskodawcę do ich poprawy są:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę faktycznie zamieszkującą przypada mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi i mniej niż 10m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
- 2) bezdomność

§ 9. Kryterium wysokości dochodu jest spełnione jeżeli:

- 1) osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony w okresach trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony osiąga dochód nie przekraczający w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego:

- 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 100% w gospodarstwie wieloosobowym.

2) osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu socjalnego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu socjalnego osiąga dochód nieprzekraczający w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego:

- 130% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym;
- 90% najniższej emerytury - w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 10. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności;
- 2) zamieszkują w budynku lub pomieszczeniach znajdujących się w złym stanie technicznym, potwierdzonym orzeczeniem właściwego organu nadzoru budowlanego;
- 3) ofiary przemocy domowej
- 4) utraciły lokal mieszkalny na skutek działań klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych.

§ 11. Osoby, z którymi zawarto umowy najmu socjalnego lokalu, mogą ubiegać się o zawarcie:

- kolejnej umowy najmu socjalnego lokalu - po upływie okresu, na jaki została zawarta poprzednia umowa;
- w przypadku nie spełnienia przez dotychczasowych najemców lokalu socjalnego kryteriów, uprawniających do zawarcia kolejnej umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu socjalnego, Gmina wezwie takich najemców do opróżnienia i wydania lokalu, a w przypadku nie wydania lokalu, wystąpi na drogę postępowania sądowego.

Rozdział 5 Opłaty czynszu

§ 12. 1. Najemcy lokali z mieszkaniowego zasobu gminy opłacają czynsz z tytułu najmu.

2. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz Miasta i Gminy Piekoszków w drodze zarządzenia.

Rozdział 6

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

§ 13. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek zainteresowanych zamianą stron - najemców i wymaga zgody Burmistrza Miasta i Gminy.

2. Nie udziela się zgody na zamianę, jeśli w jej następstwie na jednego członka gospodarstwa domowego przypadłoby mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi albo mniej niż 10m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

Rozdział 7

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

§ 14. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy o najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Piekoszków zobowiązana jest do złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego, który powinien zawierać:

- 1) wykaz osób do wspólnego zamieszkiwania,
- 2) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania,

- 3) deklarację o wysokości dochodów,
- 4) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa.

2. Wnioski podlegają rozpatrzeniu przez Burmistrza Miasta i Gminy w ciągu 1 miesiąca po uprzednim zaopiniowaniu przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Piekoszowie.

3. Umowę najmu lokalu zawiera Burmistrz Miasta i Gminy Piekoszów.

4. Zawarcie umowy najmu lokalu nie wymaga wpłacenia kaucji.

5. Poddanie kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony realizuje się w ten sposób, że Rada Miejska w Piekoszowie powołuje komisję opiniotwórczo-doradczą, składającą się z przedstawicieli Rady Miejskiej w Piekoszowie oraz Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w liczbie 3 członków.

Rozdział 8

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

§ 15. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy i nie otrzymują wskazania do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony są zobowiązane do opróżnienia lokalu.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, podyktowanych trudną sytuacją rodzinną oraz względami społecznymi osób, Burmistrz może wskazać te osoby do zawarcia umowy najmu lokalu na czas oznaczony po uzyskaniu pozytywnej opinii, o której mowa w §14 ust. 2.

3. Do czasu zawarcia umowy najmu obowiązuje opłata za korzystanie z lokalu ustalona na zasadach określonych w ustawie, za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

Rozdział 9

Tymczasowe pomieszczenia

§ 16. 1. Umowy najmu tymczasowych pomieszczeń zawierane są na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż sześć miesięcy zgodnie z ustawą.

2. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego, z zastrzeżeniem art. 25d ustawy.

Rozdział 10

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

§ 17. 1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej powinien spełniać warunki uwzględniające rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności.

2. Budynek, w którym usytuowany będzie lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej w stopniu znacznym, powinien zapewniać możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności przez likwidację barier architektonicznych.

3. Wskazanie lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy najmu każdorazowo powinno być poprzedzone zapoznaniem się przyszłego najemcy ze stanem faktycznym i standardem technicznym lokalu oraz wyrażeniem pisemnej zgody na jego najem.

Rozdział 11

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

§ 18. 1. Na wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej lub innego uprawnionego podmiotu realizującego dane zadanie, Burmistrz Miasta i Gminy Piekoszów może przeznaczyć lokale stanowiące Mieszkaniowy Zasób Miasta i Gminy Piekoszów na realizację zadań wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2023 r, poz. 901, 1693, 1938, 2760) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2024 r. poz. 177).

2. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1 podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy Piekoszów, po uzyskaniu opinii Komisji, o której mowa w §14 ust. 5.

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej w Piekoszowie

Barbara Drogosz