



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 5 marca 2025 r.

Poz. 887

UCHWAŁA NR 0007.XII.66.2025 RADY GMINY SUCHY DĄB

z dnia 29 stycznia 2025 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Dąb

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

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

§ 2. Traci moc uchwała nr XXVI/204/09 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 18 kwietnia 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Dąb.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Dąb.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Suchy Dąb

Jarosław Michałowicz

Załącznik do uchwały Nr 0007.XII.66.2025 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 29 stycznia 2025 r.

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY SUCHY DĄB

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

§ 2. Ilekcć w uchwale jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Suchy Dąb;
- 3) członku wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Suchy Dąb z zamiarem stałego pobytu, centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe przez minimum 5 lat; okres ten może być potwierdzony w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Gminy Suchy Dąb, w tym: zameldowanie lub zatrudnienie w granicach administracyjnych Gminy;
- 4) wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Suchy Dąb;
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 7) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby;
- 8) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Suchy Dąb.

Rozdział 2.

Warunki konieczne do spełnienia przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo najmu

§3. 1. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony osobom, które spełniają łącznie niżej wymienione warunki:

- a) są członkami wspólnoty samorządowej;
- b) osiągają miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie wyższy niż 100% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego oraz nie wyższy niż 50% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego;
- c) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego poza umową najmu lokalu na czas oznaczony (w przypadku małżeństw warunek ten musi być spełniony u obojga małżonków) lub pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych tj. w stałym miejscu zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej na 1 osobę;
- d) w ciągu ostatnich 5 lat nie zbyły lub nie przekazały innym osobom:
 - prawa własności lub współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego;
 - spółdzielczego prawa do lokalu lub budynku mieszkalnego.
- e) w ciągu ostatnich 5 lat nie rozwiązały lub nie została rozwiązana z nimi umowa najmu lokalu mieszkalnego z przyczyn leżących po stronie najemcy.

2. Warunkiem przydzielenia lokalu mieszkalnego w najem na czas nieoznaczony jest jednocześnie spełnienie wszystkich wymienionych w ust. 1 warunków, w momencie składania wniosku oraz w momencie dokonywania przydziału lokalu.

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje:

- osobom samotnie wychowującym małoletnie dzieci,
- pełnym sierotom naturalnym lub prawnym, które opuściły placówki opiekuńczo-wychowawcze w związku z uzyskaniem pełnoletności i złożyły wniosek o lokal nie później niż w ciągu 2 lat po opuszczeniu placówki opiekuńczo-wychowawczej, a przed umieszczeniem w niej zamieszkiwały na terenie gminy Suchy Dąb;
- pełnym sierotom naturalnym lub prawnym, które po uzyskaniu pełnoletności opuszczają rodzinę zastępczą, a nie mają możliwości powrotu do domu rodzinnego i złożyły wniosek o lokal nie później niż w ciągu 2 lat po opuszczeniu rodziny zastępczej zamieszkującej na terenie gminy Suchy Dąb; dotyczy to również osób, które przed umieszczeniem w rodzinie zastępczej zamieszkiwały na terenie gminy Suchy Dąb,

- osobom zamieszkującym w mieszkaniowym zasobie gminy, zwalnającym dotychczas zajmowane mieszkanie, jeżeli osoby te złożyły wniosek o zmianę mieszkania,
- osobom niepełnosprawnym w stopniu co najmniej umiarkowanym lub osobom w których gospodarstwie domowym występuje przypadek niepełnosprawności w stopniu co najmniej umiarkowanym,
- rodzinom posiadającym troje lub więcej małoletnich dzieci.

4. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane osobom, które są już najemcami innych lokali w mieszkaniowym zasobie gminy i złożyły jednostronne oświadczenia woli o chęci zamiany lokalu. W przypadku tych osób nie ma zastosowania ust. 1.

5. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane osobom, które znalazły się w nadzwyczajnie trudnej sytuacji mieszkaniowej spowodowanej klęską żywiołową, katastrofą budowlaną lub innym zdarzeniem losowym, a także osobom zajmującym lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z planowaną inwestycją gminy. Osoby te nie muszą spełniać warunków określonych w ust. 1 lit. b-e.

Rozdział 3.

Zasady i warunki najmu socjalnego lokali

§ 3. 1. Do najmu socjalnego lokalu jest zakwalifikowana w pierwszej kolejności osoba, która nabyła prawa do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.

2. Najem socjalny może być zawarty z osobami, które spełniają łącznie niżej wymienione warunki:

- a) są członkami wspólnoty samorządowej,
- b) osiągają miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie wyższy niż 75%, najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego oraz nie wyższy niż 50% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego;
- c) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego poza umową najmu lokalu na czas oznaczony (w przypadku małżeństw warunek ten musi być spełniony u obojga małżonków).

3. Warunkiem zawarcia najmu socjalnego lokalu jest jednoczesne spełnienie wszystkich wymienionych w ust. 2 warunków w momencie składania wniosku oraz w momencie dokonywania przydziału lokalu.

4. Pierwszeństwo najmu socjalnego przysługuje:

- osobom uprawnionym do najmu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego,
- osobom, które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego.

5. Lokale będące przedmiotem najmu socjalnego mogą być wynajmowane na okres nie dłuższy niż 3 lata.

Rozdział 4.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali

§ 4. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego zawieranego na czas nieoznaczony oraz o najem socjalny lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku o najem oraz dokumentów potwierdzających spełnienie warunków do zawarcia umowy najmu określonych w niniejszej uchwale. Wzór wniosku o najem ustali Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

2. Wnioski przyjmowane są przez Urząd Gminy Suchy Dąb.

3. Właściwy referat Urzędu Gminy Suchy Dąb rejestruje wniosek o najem lokalu.

4. W przypadku gdy wniosek jest niekompletny lub jego treść wymaga wyjaśnień Wójt Gminy wyznacza 14 dniowy termin na jego uzupełnienie lub wyjaśnienie.

5. Niedotrzymanie terminu wskazanego w ust. 4 skutkować będzie pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia z wyjątkiem przypadków, gdy o braku możliwości jego dotrzymania Wójt Gminy został powiadomiony przed upływem wyznaczonego terminu. W tym przypadku wyznacza się termin dodatkowy.

§ 5. 1. W celu zapewnienia kontroli społecznej nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem, Wójt Gminy w drodze zarządzenia powołuje Komisję Mieszkaniową i określa szczegółowy regulamin jej funkcjonowania.

2. Wnioski o najem lokali sprawdzane są przez Komisję Mieszkaniową pod względem kompletności i rzetelności zgromadzonych w nich danych. Komisja Mieszkaniowa dokonuje oceny warunków mieszkaniowych i sytuacji materialnej wnioskodawców we współpracy z pracownikiem GOPS.

3. Rozpatrując wniosek ocenia się potrzeby wszystkich członków gospodarstwa domowego, mających wspólnie zamieszkać w lokalu.

4. Listę osób oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony i listę osób oczekujących na najem socjalny lokalu sporządza Wójt Gminy po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.

5. Listy osób, o których mowa w ust. 4 aktualizowane są co 4 miesiące w następujących terminach:

- 1) do 15 stycznia danego roku – uwzględnia się wnioski złożone w okresie od 01 września do 31 grudnia poprzedniego roku;
- 2) do 15 maja danego roku – uwzględnia się wnioski złożone w okresie od 01 stycznia do 30 kwietnia danego roku;

3) do 15 września danego roku – uwzględnia się wnioski złożone w okresie od 01 maja do 31 sierpnia danego roku.

6. Wójt Gminy Suchy Dąb kwalifikuje osoby do zawarcia umowy najmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy wg kolejności wynikającej z list, o których mowa w ust. 4. W przypadkach szczególnych, społecznie uzasadnionych, Wójt Gminy Suchy Dąb może przydzielić lokal bez zachowania kolejności wynikającej z list, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.

7. Przed przydziałem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Wójt Gminy Suchy Dąb może wystąpić do Komisji Mieszkaniowej o ponowne sprawdzenie warunków mieszkaniowych osoby będącej na pierwszym miejscu listy, o której mowa w ust. 4. W przypadku stwierdzenia, że warunki mieszkaniowe tej osoby polepszyły się, a osoba na pozycji niższej ma gorsze warunki mieszkaniowe, to pierwszeństwo w przydziale lokalu można przyznać osobie na niższej pozycji.

8. Wójt Gminy kieruje pisemną propozycję zawarcia umowy najmu wolnego lokalu osobom, o których mowa w ust. 6 i 7.

9. W przypadku drugiej odmowy przyjęcia przez wnioskodawcę proponowanego lokalu, spełniającego określone prawem warunki, Wójt Gminy Suchy Dąb ma prawo przesunąć wnioskodawcę na koniec listy.

10. Wójt Gminy Suchy Dąb skreśla z list, o których mowa w ust. 4 osoby, które:

- 1) po raz drugi, w wyznaczonym terminie, nie złożyły dokumentów umożliwiających aktualizację informacji zawartych we wniosku;
- 2) przestały spełniać przesłanki uprawniające do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 5.

Zasady dokonywania zamian lokali

§ 6. 1. Zamiana lokali może być dokonywana:

- a) na wniosek najemców: między najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,
- b) z inicjatywy Wójta Gminy, w przypadku, gdy najemca zalegający z opłatami za co najmniej 6 pełnych okresów płatności zajmuje lokal o powierzchni przekraczającej powierzchnię normatywną określoną w art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych; w tym przypadku do dokonania zamiany lokali jest wymagana zgoda najemców.

2. Najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ma prawo złożyć wniosek o zamianę lokalu na lokal większy, jeżeli pozostaje w trudnych warunkach mieszkaniowych tj. w aktualnym miejscu zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej na 1 osobę.

3. Na dokonanie zamiany lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy, a lokalami spoza tego zasobu pisemną zgodę wyraża Wójt Gminy oraz właściciele lokali.

4. Na dokonanie zamiany lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy pisemną zgodę wyraża Wójt Gminy.

5. Wójt Gminy po złożeniu przez najemców odpowiednich wniosków wyraża zgodę na zamianę lokali mieszkalnych, jeżeli na jednego członka gospodarstwa domowego po dokonaniu zamiany będzie przypadało nie więcej niż 15 m² powierzchni użytkowej lokalu w przypadku gospodarstwa wieloosobowego i nie więcej niż 30 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

6. Wójt Gminy może wyrazić zgodę na zamianę lokali pod warunkiem uregulowania ewentualnych zaległości za zajmowany dotychczas lokal lub posiadania umowy o rozłożeniu ich na raty.

7. Warunek odnośnie powierzchni dotyczy lokali znajdujących się w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 6.

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

§ 7. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, lub nie wstąpiły po śmierci najemcy w stosunek najmu, może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem:

- stałego zamieszkania z najemcą w chwili opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę lub jego śmierci,
- nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu,
- osiągnięcia dochodu nie wyższego niż 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu jest uregulowanie ewentualnych zaległości poprzedniego najemcy lub podpisanie umowy o spłacie tego zadłużenia w ratach i dokonanie wpłaty pierwszej raty.

3. W stosunku do osób, które nie spełniają warunków określonych w ust. 1 i 2 wszczynają się postępowanie mające na celu odzyskanie lokalu mieszkalnego.

Rozdział 7.

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

§ 8. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące 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 2024 r. poz.1283 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 177 ze zm.).

Rozdział 8.

Określenie warunków, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych

§ 9. 1. W miarę potrzeb i możliwości, wydziela się lokale przeznaczone do wskazania dla osób niepełnosprawnych.

2. Warunki, jakie powinien spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych będą określone każdorazowo po zapoznaniu się z rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z rodzaju niepełnosprawności, w tym na podstawie orzeczenia Zespołu ds. orzekania o niepełnosprawności potwierdzającego rodzaj niepełnosprawności, przy czym taki lokal powinien spełniać wymogi lokalu dla osoby niepełnosprawnej.

3. W przypadku osób niepełnosprawnych, w szczególności osób poruszających się na wózku inwalidzkim, do najmu w miarę możliwości przeznaczone będą lokale położone na parterze budynków z wyposażeniem uwzględniającym wskazaną niepełnosprawność.

4. W przypadku stwierdzenia niedostosowania lokalu mieszkalnego do rzeczywistych potrzeb najemcy lub członka gospodarstwa domowego wynikających z rodzaju niepełnosprawności, Wójt Gminy może zlecić jego przystosowanie, w ramach posiadanych środków finansowych.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 10. Wnioski o najem lub zamianę lokali złożone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały rozpatrywane są na dotychczasowych zasadach.

§ 11. Traci moc Uchwała Nr XXVI/204/09 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 18 sierpnia 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Dąb.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

