



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 6 kwietnia 2023 r.

Poz. 2601

### UCHWAŁA NR LIX/600/23 RADY GMINY MSZANA DOLNA

z dnia 31 marca 2023 roku

#### **w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.**

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.poz. 40) 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.2022.172 t.j. z dnia 2022.01.25) uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne.**

**§ 1.** Uchwała reguluje zasady wynajmowania mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mszana Dolna.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa 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 (Dz.U.2022.172 t.j. z dnia 2022.01.25),
- 2) mieszkaniowym zasobie Gminy Mszana Dolna – należy przez to rozumieć, zasób określony w art. 2 ust. 2 pkt 10 ustawy,
- 3) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych ( Dz.U. z 2019 r. poz. 2133 ze zm.),
- 4) deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć deklarację określoną w art. 21 b ust. 1 i 2 ustawy,
- 5) oświadczeniu o stanie majątkowym – należy przez to rozumieć oświadczenie określone w art. 21 b ust. 1 i 3 ustawy,
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Monitorze Polskim,
- 7) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę bezdomną określoną w art. 6 pkt. 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej ( Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.),
- 8) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy,
- 9) umowie najmu socjalnego lokalu – należy przez to rozumieć umowę określoną w art. 22 ustawy,
- 10) pobliskiej miejscowości – należy przez to rozumieć miejscowość określoną w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy,
- 11) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe określoną w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 ze zm.),

- 12) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Mszana Dolna,
- 13) wieku senioralnym - należy przez to rozumieć ukończenie przez kobietę 60 lat lub mężczyznę 65 w dacie złożenia wniosku.

## **Rozdział 2.**

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.**

§ 3. 1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku mieści się w przedziale:

- 1) od 150% do 450% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) od 100% do 250% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

2. Oddanie w najem lokalu z umową najmu socjalnego lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 1) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu wynosi:

- 1) do 125% najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) do 150% najniższej emerytury w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym.

## **Rozdział 3.**

### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.**

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który z uwagi na wady techniczne nie nadaje się do zamieszkiwania,
- 3) zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych lub potrzeb wynikających z warunków rodzinnych i społecznych.

## **Rozdział 4.**

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 1 niniejszej uchwały oraz co najmniej jedno z następujących kryteriów, tj.:

- 1) najemcom lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminny, którzy pozbawieni zostali mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) najemcom lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, położonych w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na konieczność wykonania remontu lub rozbiórki budynku,
- 3) małżeństwom i osobom pozostającym w faktycznym pożyciu, prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe, z których co najmniej jedno nie przekroczyło 35 roku życia i które wspólnie wychowują dwoje lub więcej dzieci,

- 4) osobom samotnie wychowującym dwoje lub więcej dzieci,
- 5) najemcom lub członkom gospodarstwa domowego wspólnie ubiegającym się o lokal, z których co najmniej jedna osoba legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym lub znacznym określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 100),
- 6) najemcom, wychowującym dzieci w wieku do lat 16, które to dzieci są osobami legitymującymi się orzeczeniem o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym lub znacznym określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 100),
- 7) najemcom występującym o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy o co najmniej 25% powierzchni użytkowej i co najmniej 1 pokój,
- 8) wychowankom opuszczającym pieczę zastępczą instytucjonalną i rodzinną w rozumieniu ustawy o wspieraniu rodzin i systemie pieczy zastępczej, którzy przed umieszczeniem w pieczy zastępczej zamieszkiwali na terenie gminy i nie mają możliwości powrotu do przedniego miejsca zamieszkania, jeżeli nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 9) najemcom w wieku senioralnym, zamieszkującym w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych,
- 10) osobom zamieszkującym na podstawie tytułu prawnego lokale w budynkach znajdujących się na terenach przeznaczonych pod inwestycje, jeżeli plany gminy przewidują opróżnienie lokalu, a osoby te nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 2 niniejszej uchwały oraz co najmniej jedno z następujących kryteriów, tj.:

- 1) najemcom lub członkom gospodarstwa domowego wspólnie ubiegającym się o lokal, z których co najmniej jedna osoba legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym lub znacznym określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 100),
- 2) najemcom, wychowującym dzieci w wieku do lat 16, które to dzieci są osobami legitymującymi się orzeczeniem o niepełnosprawności, określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 100),
- 3) osobom bezdomnym zamieszkującym na obszarze gminy, które zamieszkiwały na jej obszarze przed uzyskaniem statusu osoby bezdomnej,
- 4) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 5) osobom do 25 roku życia, realizującym indywidualny program usamodzielniania, które opuściły pieczę zastępczą tj. placówkę opiekuńczo - wychowawczą, rodzinę zastępczą i inną placówkę wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w pieczy zastępczej zamieszkiwały na terenie gminy, nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkiwania i nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 6) osobom zamieszkującym w warunkach określonych w § 4 niniejszej uchwały.

## **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. Gmina może dokonać zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na inny wolny lokal wchodzący w skład tego zasobu, na wniosek najemcy spełniającego kryteria dochodowe wynikające z § 3 ust. 1, który:

- 1) zajmuje lokal nieprzystosowany pod względem powierzchni, struktury, położenia i wyposażenia dla zamieszkującej w nim osoby niepełnosprawnej o umiarkowanym lub znacznym stopniu niepełnosprawności (najemcy lub członka gospodarstwa domowego) w rozumieniu ustawy z dnia

27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 100),

- 2) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej o co najmniej 20% kryteria określone w art. 5 ust. 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych,
- 3) zajmuje lokal którego powierzchnia pokoi jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, a przegęszczenie nastąpiło w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia dziecka lub przysposobienia dziecka.

2. W celu realizacji zamiany najemca powinien złożyć wniosek oraz dokumenty uzasadniające konieczność zamiany lokalu.

3. Lokale z umową najmu socjalnego lokalu podlegają zamianie na inny wolny lokal z umową najmu socjalnego lokalu wyłącznie z uwagi na:

- 1) położenie lokalu w budynku przeznaczonym do remontu kapitałowego lub modernizacji,
- 2) położenie lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który z uwagi na wady techniczne nie nadaje się do zamieszkiwania,
- 4) konieczność opróżnienia budynku ze względu na planowanie lub realizowanie inwestycji przez gminę lub decyzję właściwego organu nadzoru budowlanego,
- 5) zamieszkiwanie w lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej o co najmniej 20% kryteria określone w art. 5 ust. 1-3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

§ 7. 1. Gmina może wyrazić zgodę na zamianę lokali pomiędzy:

- 1) najemcami lokali gminnych,
- 2) najemcami lokali gminnych i najemcami lokali nie należących do mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) najemcami lokali gminnych i właścicielami lokali.

2. Przez zamianę lokalu rozumie się:

- 1) w przypadku lokali stanowiących własność gminy rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu lokalu oraz zawarcie nowych umów najmu,
- 2) zawarcie z właścicielami lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy umów, na podstawie których nastąpi zmiana właścicieli zamiennych lokali.

3. Osoby wyrażające wolę zamiany lokalu składają ofertę zamiany lokalu, która wprowadzana jest do bazy wzajemnych zamian.

4. Jeżeli wnioskodawca, posiadający tytuł prawny do jednego lokalu, wyraża chęć dokonania zamiany na więcej niż jeden lokal, gmina może zawrzeć umowy najmu na więcej niż jeden lokal wyłącznie z dotychczasowymi najemcami zajmowanego lokalu i ich wstępnymi, zstępnymi, byłymi małżonkami, pełnoletnim rodzeństwem wspólnie zamieszkującymi z najemcą przez okres co najmniej 3 lat do dnia złożenia wniosku o zamianę.

5. Zamiana lokali następuje po wyrażeniu zgody na zamianę przez właścicieli lokali.

6. Zamiana lokalu z umową najmu socjalnego lokalu na lokal o umowie na czas nieoznaczony

jest dopuszczalna pod warunkiem spełnienia przez osoby zamieniające lokale kryteriów dochodowych określonych w § 3 ust. 1 niniejszej uchwały.

7. Najemcy lub byłemu najemcy zalegającemu z opłatami czynszu lub odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, gmina może zaproponować zamianę lokalu na inny lokal, przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję pod warunkiem spełnienia przez osoby zamieniające lokale kryteriów dochodowych określonych w § 3 ust. 1 lub ust. 2 niniejszej uchwały.

8. Osobom, wobec których zapadł wyrok o eksmisję z lokalu, a sąd nakazał wstrzymanie eksmisji do czasu wskazania lokalu z umową najmu socjalnego lokalu, gmina może zaproponować zamianę lokalu na inny lokal z umową najmu socjalnego lokalu, jeżeli w bazie wzajemnych zamian znajdują się oferty osób zajmujących lokale, które mogą zostać zakwalifikowane jako lokale z umową najmu socjalnego lokalu pod warunkiem spełnienia przez osoby zamieniające lokale kryteriów dochodowych określonych w § 3 ust. 1 lub ust. 2 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 6.**

### **Tryb rozpatrywania i realizacji wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i lokali z umową najmu socjalnego lokalu.**

§ 8. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy są zobowiązane do złożenia wniosku o przydział lokalu, deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenia o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

2. Wnioski osób, które nie spełniają kryterium dochodowego określone w § 3 ust. 1 lub ust. 2 niniejszej uchwały oraz osób, które posiadają tytuł prawny do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości będą rozpatrzone negatywnie.

3. W przypadku, gdy o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy ubiegają się małżonkowie, z których każdy posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe małżonków podlegają ocenie odrębnie dla każdego z nich.

4. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawca powiadamiany jest pisemnie.

5. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń i deklaracji określonych w ust. 1 zawierających nieprawdziwe informacje lub zatajenie informacji dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

6. Osoby, o których mowa w ust. 1 zobowiązane są na wezwanie gminy do aktualizacji informacji zawartych we wniosku w zakresie:

- 1) wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego na podstawie deklaracji o wysokości dochodów oraz oświadczenia o stanie majątkowym,
- 2) zmiany sytuacji rodzinnej (np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenie dziecka, zgon),
- 3) zmiany sytuacji mieszkaniowej lub miejsca zamieszkania,
- 4) zmiany sytuacji zdrowotnej,
- 5) oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu oraz lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

7. Wnioski osób, które na wezwanie gminy nie dokonały weryfikacji informacji zawartych we wniosku określonych w ust. 3, w terminie 30 dni od daty doręczania wezwania i /lub nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 3 ust. 1 lub ust. 2 niniejszej uchwały oraz osób, które posiadają tytuł prawny do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości będą zweryfikowane negatywnie.

8. Wnioski osób, które odmówiły przyjęcia lokalu z umową najmu socjalnego lokalu lub lokalu z umową na czas nieoznaczony uważa się za zrealizowane.

9. Uprawnienie wnioskodawcy do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu nie stanowi zobowiązania gminy do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku. Przyznanie lokalu w danym roku na rzecz wnioskodawcy zakwalifikowanego jako uprawnionego do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu jest uzależnione od możliwości gminy w zakresie wydatków na remont wolnych lokali w danym roku. Wnioski niezrealizowane w danym roku będą realizowane w kolejnym roku.

10. Pierwszą weryfikację dochodu najemców pod kątem spełnienia kryteriów uzasadniających oddanie lokalu w najem lub podnajem, określoną w art. 21c ustawy gmina będzie przeprowadzać po upływie 3 lat od daty wejścia w życie niniejszej uchwały.

## Rozdział 7.

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

§ 9. 1. Poza przypadkami określonymi w art. 691 ustawy Kodeks cywilny, gmina może zawierać umowy najmu z osobami pełnoletnimi, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy w następujących przypadkach:

- 1) ze wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem oraz osobą, która pozostawała w faktycznym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu o umowie na czas nieoznaczony, opuszczonym przez najemcę (skutkującym rozwiązaniem z nim umowy najmu lokalu), jeśli brak jest możliwości przekwaterowania tych osób do nowego miejsca zamieszkania najemcy (w przypadku uzyskania przez niego tytułu prawnego do lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych) i zamieszkiwały stale wraz z najemcą co najmniej 2 lata, do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę, przy zachowaniu kryterium dochodowego wynikającego z § 3 ust. 1 oraz nie posiadają tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 2) ze wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem oraz osobą, która pozostawała w faktycznym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu o umowie na czas nieoznaczony po śmierci najemcy, jeżeli osoby te zamieszkiwały stale w tym lokalu wraz z najemcą co najmniej 2 lata, do chwili jego śmierci oraz nie posiadają tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, przy zachowaniu kryterium dochodowego wynikającego z § 3 ust. 1.
- 3) ze wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem oraz osobą, która pozostawała w faktycznym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu z umową najmu socjalnego lokalu, opuszczonym przez najemcę, jeśli brak jest możliwości przekwaterowania tych osób do nowego miejsca zamieszkania najemcy (w przypadku uzyskania przez niego tytułu prawnego do lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych), zamieszkiwały stale wraz z najemcą co najmniej 2 lata, do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę i spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 2 oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 4) ze wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem oraz osobą, która pozostawała w faktycznym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu z umową najmu socjalnego lokalu po śmierci najemcy, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, zamieszkiwały stale w tym lokalu wraz z najemcą co najmniej 2 lata, do chwili jego śmierci i spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 2,
- 5) ze wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem, którzy stale zamieszkiwali w lokalu z najemcą do czasu umieszczenia ich w placówce opiekuńczo-wychowawczej, rodzinie zastępczej lub innych placówkach, w których zostały umieszczone wbrew swojej woli złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu opuszczonego przez najemcę (skutkującym rozwiązaniem z nim umowy najmu lokalu) lub po zgonie najemcy przed protokolarnym bądź komisyjnym przejęciem lokalu przez gminę, spełniają kryteria dochodowe, wynikające z § 3 ust. 1 lub § 3 ust. 2. i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 6) z osobami innymi niż określone w pkt 1-5, pozostającymi w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu po zgonie najemcy, jeżeli osoby te zamieszkiwały stale wraz z najemcą co najmniej 3 lata do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę, skutkującego rozwiązaniem z nim umowy najmu lokalu lub do chwili śmierci najemcy, jeżeli spełniają kryterium dochodowe wynikającego z § 3 ust. 1. i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 7) z osobą zamieszkującą w lokalu bez tytułu prawnego co najmniej 12 miesięcy, spełniającą kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 1 lub ust. 2 i nie posiadającą tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu, skutkującego rozwiązaniem umowy najmu lub w przypadku śmierci najemcy jeżeli zawarcie z taką osobą umowy najmu jest uzasadnione ze względów społecznych.

2. Gmina może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni w przypadku gdy w lokalu zajmowanym przez osoby określone w ust. 1 pkt 1-7 przypada:

- a) więcej niż 50 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,

b) więcej niż 25 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na każdą osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Prawo do najmu lokalu nie przysługuje osobom ubiegającym się o lokal po zgonie lub opuszczeniu lokalu przez najemcę, skutkującym rozwiązaniem z nim umowy najmu w przypadku, gdy po śmierci lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę prawo do najmu lokalu przysługuje innemu najemcy.

### **Rozdział 8.**

#### **Inne przypadki zawarcia umowy najmu**

**§ 10. 1.** Z osobami, które po upływie terminu obowiązywania umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu z umową najmu socjalnego lokalu z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 3 ust. 2, a ich dochód nie przekracza dochodu określonego w § 3 ust. 1 i nadal zamieszkują w tym lokalu, dopuszcza się zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu lub innego lokalu wskazanego przez gminę.

2. W przypadku, gdy podczas trwania umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony najemca znajdzie się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej i spełnia kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 2, dopuszcza się możliwość zmiany umowy zawartej na czas nieokreślony na umowę najmu socjalnego lokalu, za zgodnym porozumieniem stron dotychczas zajmowanego lokalu lub innego lokalu wskazanego przez gminę.

3. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2268) oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2022 r. poz. 447.) obejmujące w szczególności mieszkania chronione, mieszkania wspomagane, mieszkania treningowe, mieszkania dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, prowadzących rodzinne domy dziecka, zawodowych rodzin zastępczych i kandydatów zakwalifikowanych do pełnienia tej funkcji na potrzeby gminy.

4. Lokale mieszkalne mogą być przeznaczane na cele, o których mowa w ust. 3, na wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

5. Wniosek powinien wskazywać zadanie i przeznaczenie lokalu.

**§ 11. 1.** Najem lokali związany ze stosunkiem pracy:

1. Zawarcie umowy najmu z osobami, które z uwagi na rodzaj wykonywanej przez nie pracy zawodowej stanowią osoby niezbędne dla społeczności lokalnej, może nastąpić po spełnieniu przez te osoby warunku podjęcia zatrudnienia w ramach stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej na terenie gminy.

2. W przypadku osób, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się kryteriów, o których mowa w § 3 oraz § 5 niniejszej uchwały.

3. Decyzję o zawarciu umowy najmu podejmuje Wójt Gminy Mszana Dolna.

4. Umowy najmu będą zawierane z osobami, o których mowa w ust. 1 na czas oznaczony - ściśle związane ze stosunkiem pracy.

5. Wraz z osobą, o której mowa w ust. 1, prawo do zamieszkiwania w lokalu przysługuje pozostającym we wspólnym gospodarstwie z tą osobą: małżonkowi, osobie pozostającej we wspólnym pożyciu z najemcą oraz ich dzieciom.

6. W razie przejścia na emeryturę lub rentę przez najemcę lokalu, o którym mowa w ust. 1 istnieje możliwość zmiany umowy najmu zawartej na czas wykonywania pracy na umowę najmu na czas nieoznaczony zajmowanego lokalu lub innego lokalu wskazanego przez Gminę Mszana Dolna za zgodnym oświadczeniem stron pod warunkiem spełnienia przez najemcę kryteriów, o których mowa w §3 ust. 1 uchwały oraz nie posiadania tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mszana Dolna.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Jan Chorągwicki**