

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY SĘDZIEJOWICE**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sędziejowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) w związku z 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 2020 r. poz. 611), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXVII/231/2002 Rady Gminy w Sędziejowicach z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Łódzk. z 2002 r. Nr 178, poz. 2547).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sędziejowice.

§ 4. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy  
Sędziejowice

**Jarosław Bartczak**

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne, lokale przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz pomieszczenia tymczasowe.

3. 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. 2020 poz. 611);
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Sędziejowice;
- 4) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Sędziejowice;
- 5) Administratorze – należy przez to rozumieć Gminną Jednostkę Usług Komunalnych w Sędziejowicach
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wskazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę;
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w roku bieżącym.

### **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**

§ 2. 1. Wójt zawiera umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu z osobami, które:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej gminy Sędziejowice,
- 2) spełniają kryteria dochodowe określone w uchwale oraz
- 3) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Kryterium dochodowe:

- 1) dla osób ubiegających się o oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony - średni dochód miesięczny na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) dla osób ubiegających się o oddanie w najem socjalny lokalu - średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

4. Wysokość średniego miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu w wysokości 10% uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekraczać 100% najniższej emerytury;
  - 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekraczać 75% najniższej emerytury przypadającej na członka gospodarstwa domowego.
5. Obniżki czynszu udziela się na pisemny wniosek najemcy.
6. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec najemców najmu socjalnego lokalu.

### **Rozdział 3.**

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

§ 3. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalu:

- 1) w którym powierzchnia mieszkaniowa przypadająca na osobę w gospodarstwie wieloosobowym, jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego jest mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>, lub
- 2) niedostosowanym do potrzeb podyktowanych stanem zdrowia niepełnosprawnego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy;
- 3) którego stan techniczny zagraża zdrowiu i życiu mieszkańców.

### **Rozdział 4.**

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

§ 4. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą zostać oddane w najem na czas nieoznaczony w pierwszej kolejności osobom:

- 1) pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, itp.
- 2) są trwale niepełnosprawne ruchowo bądź zamieszkują z osobą lub małoletnimi trwale niepełnosprawnymi ruchowo, których niepełnosprawność w znacznym stopniu utrudnia poruszanie się, nad którymi sprawują stałą opiekę, a lokal w którym zamieszkują jest niedostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) opuszczającym Domy Dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletności, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lecz posiadają ostatnie miejsce zamieszkania na terenie gminy Sędziejowice;
- 4) które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;

2. Osób wymienionych w rozdziale § 3. ust. 1 pkt. 1 nie dotyczy kryterium dochodowe określone w rozdziale 2 § 2. ust. 2 pkt. 1 i 2 niniejszej uchwały.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony.

4. Umowy najmu socjalnego lokalu mogą być zawarte w pierwszej kolejności z osobami, które nabyły prawo do zawarcia takiej umowy na mocy prawomocnego orzeczenia sądownego.

5. Umowy najmu lokali socjalnych mogą być zawarte w następującej kolejności z osobami:

- 1) nie mającymi zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz których dochód nie pozwala na wynajęcie lokalu na zasadach ogólnych;
- 2) opuszczającymi Domy Dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletności, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a posiadali ostatnie miejsce zamieszkania na terenie gminy Sędziejowice.

6. W przypadku, gdy istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego z powództwa Gminy z obowiązkiem złożenia oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a zajmowany przez osobę objętą wyrokiem, lokal mieszkalny należący do mieszkaniowego zasobu odpowiada warunkom określonym w art. 22 ustawy istnieje możliwość zawarcia umowy najmu socjalnego tego lokalu.

7. Osoba zajmująca lokal w ramach najmu socjalnego, której dochód w czasie trwania umowy najmu nie przekracza wysokości określonej w rozdziale 2 § 2 ust. 2 pkt 2, może złożyć wniosek o przedłużenie umowy najmu zajmowanego lokalu socjalnego na kolejny okres.

## **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**

§ 5. 1. Za zgodą wynajmującego, wyrażoną w formie pisemnej, można dokonać zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Najemcy lokali, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5, mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany lokali, po uzyskaniu pisemnej zgody Administratora.

3. W przypadku gdy jedna strona zamiany zalega z zapłatą czynszu, zamiana może być dokonana dopiero po spłacie zadłużenia.

4. Osoba zajmująca lokal w ramach najmu socjalnego może dokonać zamiany wyłącznie z osobą zajmującą inny lokal w ramach najmu socjalnego, pod warunkiem, że w wyniku zamiany zachowane zostaną normy powierzchniowe na członka gospodarstwa domowego określone w ustawie.

5. Zamianie nie podlegają pomieszczenia tymczasowe.

6. W przypadku uzasadnionym względami zdrowotnymi najemcy lub członka jego gospodarstwa domowego, udokumentowanym przez lekarza (orzekającego o stanie jego zdrowia), może być dokonana zamiana lokalu na inny wolny lokal.

## **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**

§ 6. 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego składa wniosek do Wójta o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu.

2. Wniosek o wynajem lokalu mieszkalnego musi zawierać następujące dane:

- 1) imię i nazwisko oraz adres wnioskodawcy;
- 2) określenie powierzchni obecnie zajmowanego lokalu oraz warunki dotychczasowego zamieszkiwania;
- 3) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą;
- 4) przyczyny ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Do wniosku o wynajem lokalu mieszkalnego należy dołączyć:

- 1) dokumenty potwierdzające fakt bycia członkiem wspólnoty samorządowej;
- 2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego według wzorów określonych w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.
- 3) dokumenty potwierdzające niepełnosprawność wnioskodawcy lub członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, jeżeli ubiega się o najem lokalu spełniającego warunki, o których mowa w rozdziale 8.

4. Złożone wnioski są weryfikowane pod względem kompletności. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 i 2 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, określonych w ust. 3, wyznacza się wnioskodawcy termin na ich uzupełnienie. Nie zachowanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

5. Rozpatrywaniem wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zajmuje się Komisja Mieszkaniowa.

6. Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt w drodze zarządzenia, przy czym w jej skład wchodzi:

- 1) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sędziejowicach,
- 2) przedstawiciel Gminnej Jednostki Usług Komunalnych w Sędziejowicach,
- 3) przedstawiciel Urzędu Gminy w Sędziejowicach.

7. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o najem lokalu;
- 2) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajem lokalu;
- 3) przygotowanie projektów list:
  - a) osób zakwalifikowanych do oddania w najem lokali na czas nieoznaczony;
  - b) osób zakwalifikowanych do oddania w najem socjalny lokali;
  - c) osób zakwalifikowanych do zamiany lokalu;
- 4) zaopiniowanie terminowo złożonych odwołań od projektów list;
- 5) przygotowanie ostatecznych list, o których mowa w pkt 3.

8. Komisja Mieszkaniowa pracuje w oparciu o regulamin opracowany przez Wójta.

9. Wnioski osób o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składane są przez cały rok.

10. Komisja Mieszkaniowa do końca lutego danego roku opiniuje wnioski o najem lokalu, które wpłynęły do końca roku ubiegłego, ustalając projekty list, osób zakwalifikowanych do najmu lokalu.

11. W ramach kontroli społecznej, projekty list, po uprzednim zatwierdzeniu przez Wójta Gminy, podawane są do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy Sędziejowice.

12. W ciągu 14 dni od dnia podania projektów list do publicznej wiadomości, wnioskodawca może złożyć odwołanie od projektów list.

13. Listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu tracą ważność z upływem roku kalendarzowego, na który zostały sporządzone.

14. Wnioski osób zakwalifikowanych na listy podlegają ponownej weryfikacji i złożenia aktualnych dokumentów do dnia 31 stycznia roku następującego po roku zakwalifikowania.

15. Administrowaniem mieszkaniowym zasobem gminy zajmuje się Gminna Jednostka Usług Komunalnych w Sędziejowicach.

16. Umowy o wynajęcie lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy zawiera kierownik Gminnej Jednostki Usług Komunalnych w Sędziejowicach na podstawie upoważnienia Wójta.

17. Zawarcie umowy najmu winno nastąpić nie później niż w ciągu 1 miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia o przyznaniu lokalu.

18. Wnioskodawcę skreśla się z listy osób zakwalifikowanych do najmu, w przypadku:

- 1) niezłożenia aktualnych dokumentów służących do weryfikacji wniosku w kolejnym roku;
- 2) braku spełnienia kryteriów, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt 1 i 2, stwierdzonych w związku z ponowną weryfikacją wniosku;
- 3) dwukrotnej odmowy przez wnioskodawcę podpisania umowy najmu lokalu, do którego został skierowany, pomimo jego dopasowania do struktury rodziny i jej warunków zdrowotnych.

19. W przypadku zwolnienia się lokalu mieszkalnego w danym roku, Komisja Mieszkaniowa w pierwszej kolejności do wynajmu bierze pod uwagę osoby zakwalifikowane z list.

20. W przypadku gdy wolny lokal nie daje realnej możliwości wynajmu osobie zakwalifikowanej z list, Komisja Mieszkaniowa bierze pod uwagę wnioski, które wpłynęły w roku bieżącym.

**§ 7. 1.** W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Wójt może podjąć decyzję o oddaniu lokalu na czas nieoznaczony lub w najem socjalny poza trybem określonym w niniejszym Rozdziale.

2. Przez szczególnie uzasadnione przypadki należy rozumieć w szczególności osoby:

- 1) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, itp.;
- 2) u których wystąpiło nagle pogorszenie stanu zdrowia - niepełnosprawność, która uniemożliwia zamieszkiwanie w aktualnie zajmowanym lokalu.

## **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**

§ 8. 1. Jeżeli w lokalu opuszczonym przez najemcę pozostali w lokalu jego wstępni, zstępni, rodzeństwo, dzieci współmałżonka, osoby przysposobione lub przysposabiające oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą, stale z nim zamieszkujące, umowa najmu tego lokalu może być zawarta z nimi jedynie wtedy, gdy nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku śmierci najemcy, z pozostającymi w lokalu jego wstępnymi wnukami, rodzeństwem, stale z nim zamieszkującymi, umowa najmu lokalu może być zawarta jedynie wtedy, gdy nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

## **Rozdział 8.**

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

§ 9. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu zapewniane i wskazywane osobom niepełnosprawnym dostosowuje się pod względem technicznym do ich indywidualnych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności w zakresie:

- 1) położenia lokalu w budynku;
- 2) infrastruktury np. podjazdy.

2. Zakres czynności przystosowawczych w lokalu winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności wynikającego z przedłożonych orzeczeń o niepełnosprawności i innych dokumentów.

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.**

§ 10. 1. Na wniosek właściwych instytucji, w szczególności Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sędziejowicach, lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą zostać przeznaczone na realizację innych zadań jednostek samorządu terytorialnego wykonywanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2020 r. poz. 1876 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2020 r. poz. 821 ze zm.).

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, powinien wskazywać zadanie i przeznaczenie lokalu.

## **Rozdział 10.**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.**

§ 11. Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m<sup>2</sup> oddawane są w najem w formie przetargów publicznych z zastrzeżeniem art. 21 ust. 3c ustawy.

## **Rozdział 11.**

### **Przepisy końcowe**

§ 12. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą, mają zastosowanie przepisy z ustawy.

## **Uzasadnienie**

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Wykorzystuje do tego mieszkaniowy zasób gminy.

Zgodnie z art. 21 ust.1 pkt 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Aktualnie obowiązującą uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, Rada Gminy Sędziejowice podjęła w roku 2002, w związku z tym, zachodzi potrzeba uregulowania określonych ustawowo zagadnień oraz uaktualnienie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Sędziejowice, 19.03.2021 r.

Wójt Gminy Sędziejowice

**Dariusz Cieślak**