

**UCHWAŁA NR XI/74/2025
RADY GMINY WIETRZYCHOWICE**

z dnia 3 marca 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. 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) Rada Gminy Wietrzychowice uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wietrzychowice” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr III/32/2018 Rady Gminy Wietrzychowice z dnia 20 grudnia 2018 roku w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wietrzychowice na lata 2019-2023" oraz "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wietrzychowice" (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2018 roku, poz. 8978 z późn. zm.).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wietrzychowice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Dorota Stokłosa

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WIETRZYCHOWICE

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Wietrzychowice,
- 2) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Wietrzychowice,
- 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,
- 4) zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Wietrzychowice,
- 5) lokalu – lokal w rozumieniu ustawy,
- 6) najem socjalny lokalu – najem socjalny w rozumieniu ustawy,
- 7) lokal zamienny – lokal zamienny w rozumieniu ustawy
- 8) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którym mowa w art. 3 ust. 3 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 9) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

§ 2. 1. Uchwałę stosuje się do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wietrzychowice, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. W mieszkaniowym zasobie gminy nie wydziela się lokali przeznaczonych na najem związany ze stosunkiem pracy.

3. W mieszkaniowym zasobie Gminy nie wydziela się lokali przeznaczonych na najem socjalny. Lokale te są wydzielane z mieszkaniowego zasobu gminy w miarę potrzeb i wpływających wniosków.

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

§ 3. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 250 % kwoty najniższej emerytury brutto;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 200 % kwoty najniższej emerytury brutto.

2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 125 % kwoty najniższej emerytury brutto;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 75 % kwoty najniższej emerytury brutto.

3. Do obniżenia stawki czynszu uprawnieni pozostają wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie stawki nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 75 % kwoty najniższej emerytury brutto;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 50 % kwoty najniższej emerytury brutto.

4. W przypadku spełnienia warunku określonego w ust. 3 pkt 1 zastosowana zostanie obniżka w wysokości 20% wysokości czynszu, zaś dla warunku określonego w ust. 3 pkt 2 30%.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Ustala się następujące warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- 1) zamieszkują w lokalu o nadmiernym zaludnieniu tj. w którym:
 - a) na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi – w gospodarstwie wieloosobowym,
 - b) na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 10 m² powierzchni łącznej pokoi – w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkują w lokalu, który ze względu na położenie, wyposażenie techniczne, wielkość nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących, z powodu podeszłego wieku, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

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

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które oprócz warunków określonych w § 4 spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie pod warunkiem, że wcześniej zamieszkiwały na terenie Gminy,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,
- 3) pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji rodzinnej lub społecznej, w przypadku występowania w rodzinie: alkoholizmu, choroby psychicznej, przemocy lub innej patologii oraz spełniają kryteria określone w § 3 i § 4,
- 4) zamieszkują w lokalu zamiennym przez okres dłuższy niż rok z powodu koniecznych remontów zajmowanego lokalu na podstawie umowy najmu,
- 5) w wyjątkowych przypadkach, którym wynajęcie mieszkania podyktowane jest interesem Gminy związanej z jej rozwojem przy wykonywaniu zadań własnych Gminy,
- 6) zamieszkują w lokalu przeznaczonym przez Gminę do sprzedaży lub rozbiórki.

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które oprócz warunków określonych w § 4 spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) są bezdomne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, a ich ostatnim miejscem zamieszkania była Gmina.,
- 2) pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji rodzinnej lub społecznej, w przypadku występowania w rodzinie: alkoholizmu, choroby psychicznej, przemocy lub innej patologii,
- 3) zamieszkują w budynku, który został uznany za niemieszkalny lub który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi i mienia.

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

§ 7. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy może być dokonana pomiędzy:

- 1) dwoma najemcami lokali wchodzących w skład zasobu Gminy,
 - 2) najemcą lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy a najemcą z innego zasobu.
2. Zamiana lokali dokonywana jest wyłącznie na wspólny pisemny wniosek najemców.
3. Warunkiem zamiany lokali mieszkalnych jest:
- 1) uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego,
 - 2) braku zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
4. Zamiany lokali z inicjatywy wynajmującego dokonuje się, jeżeli zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych.

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

§ 8. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy składa w Urzędzie Gminy Wietrzychowice wniosek o najem lokalu mieszkalnego, który powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko oraz adres zamieszkania wnioskodawcy,
- 2) udokumentowane źródła dochodów,
- 3) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania,
- 4) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą,
- 5) oświadczenie o stanie majątkowym,
- 6) inne dokumenty potwierdzające aktualną trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną, zdrowotną,
- 7) uzasadnienie wniosku,

2. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania.

3. Wniosek podlega weryfikacji zgodnie z kryteriami określonymi w niniejszej uchwale, na podstawie przedłożonych dokumentów.

4. Wniosek zaopiniowany przez Komisję Mieszkaniową rozpatruje Wójt Gminy, podejmując rozstrzygnięcia stwierdzające:

- 1) przyznanie prawa do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i wpisanie uprawnionego na listę oczekujących na przydział lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, po spełnieniu kryteriów określonych w § 3 i § 4.
- 2) przyznanie prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego i wpisanie uprawnionego na listę oczekujących na najem socjalny lokalu, po spełnieniu warunków określonych w § 3 i § 4.
- 3) brak uprawnienia do najmu lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy.

5. Odmowa przyjęcia propozycji mieszkaniowej powoduje przesunięcie wnioskodawcy na koniec listy.

6. Osoby, które nie spełniają warunków określonych uchwałą, skreśla się z listy osób oczekujących na przydział lokalu. Decyzję w tej sprawie podejmuje Wójt Gminy, po wyrażeniu opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 9. 1. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Komisja Mieszkaniowa.

2. Wójt Gminy Wietrzychowice powołuje Komisję Mieszkaniową do opiniowania złożonych wniosków w składzie:

- 1) 2 członków wskazanych przez Wójta Gminy Wietrzychowice,
- 2) 1 radnego Rady Gminy Wietrzychowice,
- 3) 1 przedstawiciela Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wietrzychowicach.

3. Komisja Mieszkaniowa:

- 1) opiniuje zgłaszane wnioski o zawarcie umowy najmu na lokale mieszkalne,
 - 2) dokonuje wizji lokalnych w celu określenia warunków mieszkaniowych i bytowych osób składających wnioski,
 - 3) przeprowadza rozmowy indywidualne z osobami ubiegającymi się o lokal mieszkalny,
 - 4) ustala listy osób, z którymi winny być zawarte umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego,
 - 5) wskazuje kolejność realizacji utworzonych list przydziałów lokali mieszkalnych,
 - 6) wskazuje kolejność realizacji wyroków eksmisyjnych.
4. Listy osób o których mowa w § 9 ust. 3 pkt 4 zatwierdza Wójt.

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

§ 10. 1. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z osobami stale zamieszkującymi z najemcą, prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe.

2. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostałymi w lokalu osobami, stale zamieszkującymi wraz z najemcą i prowadzącymi z nimi wspólne gospodarstwo domowe, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy zgodnie z art. 691 kodeksu cywilnego.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy muszą spełniać następujące warunki:

- 1) kryteria dochodowe określone w § 3,
- 2) brak tytułu prawnego do innego lokalu służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
- 3) regularnie opłacać należności z tytułu użytkowania lokalu,
- 4) nie zakłócają porządku domowego.

Rozdział 8.

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

§ 11. 1. Warunki, które winien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności poruszanie się po lokalu, korzystanie z łazienki i z kuchni.

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

3. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych, muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak; wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

4. Lokale, o których mowa w ust. 1 winny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 9.

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

§ 12. Mieszkania chronione i wspomagane przeznaczone mogą być dla osób zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym, w szczególności osobom niepełnosprawnym, w podeszłym wieku lub przewlekle chorym, niesamodzielnym, kierowanym na podstawie decyzji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wietrzychowicach, ustalającego prawo i zasady pobytu w mieszkaniach chronionych.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 13. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem osobom, które spełniają kryteria zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i których stały dochód zapewnia pokrycie kosztów wynajmu.

Przewodnicząca Rady Gminy

Dorota Stokłosa

Uzasadnienie

Podjęcie niniejszej uchwały jest zgodne z zapisem 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).

Z uwagi na fakt, iż od czasu obowiązywania poprzedniej uchwały Nr III/32/2018 Rady Gminy Wietrzychowice z dnia 20 grudnia 2018 roku w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wietrzychowice na lata 2019-2023" oraz "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wietrzychowice" nastąpiły zmiany w powołanej wyżej ustawie, zasadne jest podjęcie nowej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wietrzychowice.

Zasady wynajmowania lokali opracowane zostały ze szczególnym uwzględnieniem:

- wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny, oraz wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej zastosowanie obniżek czynszu,

- warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy,

- kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony umowy najmu socjalnego lokalu,

- warunków 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,

- trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali oraz sposobu poddania tych spraw kontroli społecznej,

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

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

- zasad przeznaczania lokali na realizację zadań na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej,

- kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Biorąc pod uwagę powyższe, podjęcie uchwały jest celowe i zasadne.