RADA MIEJSKA W PIĄTKU
Piątek, ul. Rynek 16

UCHWAŁA NR LVII/316/23
RADY MIEJSKIEJ W PIĄTKU

z dnia 27 września 2023 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piątek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023, poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. z 2023 poz. 725 ze zm.) Rada Miejska w Piątku uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piątek, stanowiące załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XVI/90/2004 Rady Gminy Piątek z dnia 2 czerwca 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piątek.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Piątku.

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

RADA MIEJSKA W PIĄTKU

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Piątku

mgr inż. Daniel Gorący

Załącznik do uchwały Nr LVII/316/23

Rady Miejskiej w Piątku

z dnia 27 września 2023 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY PIĄTEK

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Piątek tworzą lokale stanowiące własność gminy.

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Piątek tworzą lokale przeznaczone na wynajem na czas nieoznaczony oraz lokale mieszkalne będące przedmiotem najmu socjalnego.

§ 3. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Piątek przeznacza się do wynajmowania na rzecz osób zamieszkujących na terenie gminy Piątek.

2. Najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy następuje na wniosek osoby zainteresowanej.

§ 4. Ilekroć w niniejszych zasadach jest mowa o:

1) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Piątku;

2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

4) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;

5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w oparciu o przepisy art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;

6) lokalu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w ustawie;

7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym Rzeczpospolitej Polskiej "Monitor Polski";

8) osoba niepełnosprawna - osoba posiadająca trwałą lub okresową niezdolność do wypełniania ról społecznych z powodu stałego lub długotrwałego naruszenia sprawności organizmu, w szczególności powodującą niezdolności do pracy.

Rozdział 1.
Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 5. 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, nie przekracza kwoty:

1) 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem socjalny, nie przekracza kwoty:

1) 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 90 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. O zastosowanie obniżki czynszu może ubiegać się najemca lokalu mieszkalnego, którego średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza kwoty:

1) 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 60 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Do rozpatrywania kryteriów, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 stosuje się wysokość najniższej emerytury, aktualnej na dzień składania wniosku o przyznanie lokalu.

Rozdział 2.
Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. O poprawę warunków zamieszkiwania mogą ubiegać się osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają następujące warunki:

1) zamieszkują na terenie Gminy Piątek w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym i nie więcej niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym;

2) zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych - w pomieszczeniach nienadających się do zamieszkiwania ze względu na wyposażenie i stan techniczny;

Rozdział 3.
Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mają osoby:

1) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru;

2) zajmujące lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piątek w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji lub sprzedaży;

3) które po osiągnięciu pełnoletności opuściły domy dziecka, rodzinne domy dziecka oraz rodziny zastępcze, placówki opiekuńczo - wychowawcze lub inne ośrodki wymienione w przepisach o pomocy społecznej, które zamieszkiwały na terenie Gminy Piątek przed umieszczeniem ich w placówce;

4) ofiary przemocy w rodzinie z potwierdzonym prawomocnym orzeczeniem sądowym.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego mają osoby:

1) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru;

2) zajmujące lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piątek w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji lub sprzedaży;

3) które po osiągnięciu pełnoletności opuściły domy dziecka, rodzinne domy dziecka oraz rodziny zastępcze, placówki opiekuńczo - wychowawcze lub inne ośrodki wymienione w przepisach o pomocy społecznej, które zamieszkiwały na terenie Gminy Piątek przed umieszczeniem ich w placówce;

4) ofiary przemocy w rodzinie z potwierdzonym prawomocnym orzeczeniem sądowym.

Rozdział 4.
Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piątek oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 8. 1. W celu poprawy warunków mieszkaniowych najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale za zgodą wynajmującego.

2. Zamiana, o której mowa w ust. 1 może mieć miejsce na pisemny wniosek wszystkich najemców lokali będących przedmiotem zamiany i uwarunkowana jest uzyskaniem zgody wynajmujących lokale.

3. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piątek na lokal znajdujący się w innym zasobie jest możliwa wyłącznie wówczas, kiedy osoba mająca zamieszkać w lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego spełnia warunki przydziału lokalu określonego niniejszą uchwałą.

Rozdział 5.
Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 9. 1. Osoba zainteresowana wynajęciem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piątek składa wniosek w Urzędzie Miejskim w Piątku.

2. Wnioski osób ubiegających się o wynajęcie lokalu są rejestrowane według kolejności wpływu.

3. Wniosek powinien zawierać informację o członkach gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego ubiegania się o przydział lokalu, opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych oraz sytuacji życiowej wnioskodawcy.

4. Do wniosku należy dołączyć deklarację o wysokości dochodów i oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku (zgodnie z wzorami określonymi w przepisach o dodatkach mieszkaniowych).

5. Złożone wnioski o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony lub na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu, poddaje się kwalifikacji zgodnie z kryteriami ustalonymi w uchwale, celem ustalenia uprawnień wnioskodawców do zawarcia umowy.

6. Wnioski niezawierające braków formalnych podlegają kwalifikacji punktowej zgodnie z § 12 i umieszczone są w rejestrze.

7. Jeżeli wnioskodawca powołuje się na okoliczność wymagającą udowodnienia, a wraz z wnioskiem nie złożono dokumentów ją potwierdzających, wynajmujący wyznacza wnioskodawcy 14-dniowy termin na uzupełnienie wniosku, pod rygorem uznania okoliczności za nieudowodnioną.

8. Wnioskodawca jest zobowiązany do poinformowania wynajmującego o każdej zmianie adresu zamieszkania lub adresu do korespondencji w stosunku do danych zamieszczonych we wniosku pod rygorem uznania pism wysłanych na dotychczasowy adres za doręczone.

9. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1, jest niekompletny lub nie dołączono do niego wszystkich wymaganych dokumentów, wyznacza się wnioskodawcy termin do jego uzupełnienia, nie dłuższy niż 14 dni. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania, o czym wnioskodawcę należy pouczyć w wezwaniu do uzupełnienia.

§ 10. 1. Wynajmujący przygotowuje na podstawie rejestrów wstępną roczną listę mieszkaniową uwzględniając wnioski złożone do dnia 31 października każdego roku.

2. Wnioski złożone po dniu 31 października są uwzględniane przy tworzeniu kolejnej rocznej listy mieszkaniowej.

3. Listy, o których mowa w ust. 1 zawierające imiona i nazwiska oraz liczbę punktów uzyskanych na podstawie systemu kwalifikacji punktowej, podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich w siedzibie wynajmującego oraz opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej do dnia 31 stycznia każdego roku.

4. Na listach, o których mowa w ust. 1 umieszcza się osoby, których wnioski uzyskały największą liczbę punktów w kolejności od najwyższej punktacji.

5. W przypadku uzyskania jednakowej liczby punktów o kolejności umieszczenia na listach, o których mowa w ust. 1 decyduje data złożenia wniosku, a w przypadku tej samej daty niższy dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy.

6. Zastrzeżenia do list, o których mowa w ust. 1 mogą być zgłaszane do wynajmującego w terminie 14 dni od dnia ich publikacji. Są one rozpatrywane bez zbędnej zwłoki. Rozpatrzone zastrzeżenia uwzględnia się przy tworzeniu ostatecznych rocznych list.

7. Burmistrz Piątku zatwierdza ostateczną roczną listę mieszkaniową.

8. Listy, o których mowa w ust. 7 podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich w siedzibie wynajmującego oraz opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej do dnia 31 marca każdego roku.

§ 11. 1. Realizacja list, o których mowa w § 10 ust. 7 następuje poprzez złożenie propozycji najmu lokalu z uwzględnieniem pozycji na liście, adekwatnie do dostępności odpowiednich lokali dla sytuacji rodzinnej i zdrowotnej wnioskodawcy oraz jego rodziny.

2. Dopuszcza się odstąpienie od przyjętego w ust. 1 sposobu realizacji list, o których mowa w § 10 ust. 7 z uwagi na zaistnienie okoliczności wymagających natychmiastowego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób na nich umieszczonych.

§ 12. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu:

1. **Piecza zastępcza** - wychodzenie z placówki opiekuńczej, terapeutycznej, domu dziecka. Wniosek o najem lokalu mieszkalnego winien zostać złożony nie później niż przed upływem 24 miesięcy od dnia osiągnięcia pełnoletności - 15 punktów;

2. **Stan zdrowia wnioskodawcy lub członków gospodarstwa domowego**:

1) znaczny stopień niepełnosprawności - 15 punktów;

2) umiarkowany stopień niepełnosprawności – 2 punkty;

3) lekki stopień niepełnosprawności - 1 punkt;

4) niepełnosprawne dziecko do ukończenia 16 roku życia wymagające opieki stałej lub długotrwałej lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością egzystencji (należy przedstawić orzeczenie o niepełnosprawności bez określonego stopnia) - 5 punktów;

5) niepełnosprawne dziecko do ukończenia 16 roku, niewymagające opieki stałej długotrwałej lub pomocy innej osoby - 1 punkt;

3. **Bezdomność w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej** - 8 punktów;

4. **Przemoc domowa** - osoba doznająca przemocy domowej - 8 punktów;

5. **Przebywanie w ośrodku dla osób samotnie wychowujących dzieci i kobiet w ciąży** - 5 punktów;

6. **Ukończenie przez wnioskodawcę 70 roku życia** - 4 punkty;

7. **Sytuacja rodzinno- opiekuńcza:**

1) wnioskodawca wychowujący dziecko w wieku do 18 roku życia, a w przypadku dzieci uczących się do 25 roku życia - 2 punkty;

2) wnioskodawca samotnie wychowujący dziecko w wieku do 18 roku życia, a w przypadku dzieci uczących się do 25 roku życia - 4 punkty;

8. **Uzyskanie pozytywnej opinii Komisji Planu, Budżetu, Rolnictwa i Komunalna Rady Miejskiej w Piątku** - dotyczy wniosków skierowanych do Komisji Planu, Budżetu, Rolnictwa i Komunalna Rady Miejskiej w Piątku - 5 punktów.

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

§ 13. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego wydania lokalu.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu tego lokalu po złożeniu wniosku, który będzie rozpatrywany w trybie określonym w niniejszej uchwale oraz po spełnieniu opisanych w niej kryteriów.

Rozdział 7.
Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 14. 1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej powinien w miarę możliwości być dostosowany do jej rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności zawartego w orzeczeniu o stopniu niepełnosprawności, w szczególności pod względem:

1) położenia lokalu w budynku;

2) powierzchni lokalu;

3) wyposażenia w urządzenie sanitarne dostosowane do potrzeb tych osób.

2. Za zgodą osoby niepełnosprawnej może zostać przyznany lokal niespełniający kryteriów zawartych w ust. 1.

Rozdział 8.
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

§ 15. 1. Gmina Piątek może przeznaczyć lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na cele społeczne, w tym realizację innych zadań jednostek samorządu terytorialnego w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu osób i rodzin, zagrożeniu ubóstwem oraz realizacji zadań związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej.

2. Przeznaczenie lokalu na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 następuje na pisemny wniosek kierownika właściwej jednostki organizacyjnej gminy zajmującej się pomocą społeczną.

3. Wniosek powinien zawierać dane określające cel na jaki lokal zostanie przeznaczony, informację jakie minimalne standardy musi spełniać lokal, w szczególności dotyczące usytuowania, powierzchni oraz ilości pomieszczeń.

4. Decyzję o przeznaczeniu lokalu na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 podejmuje Burmistrz Piątku.