

**UCHWAŁA Nr XXXII/264/22**  
**RADY GMINY GNOJNO**

z dnia 25 sierpnia 2022 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład  
mieszkaniowego zasobu Gminy Gnojno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r., poz. 559), art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.) uchwała się, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gnojno.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Stanisław Wcisło**

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GNOJNO**

### **Rozdział I**

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

§ 1.1. Za dochód uprawniający do oddania w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony lub w najem socjalny lokalu uważa się dochód w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, osiągnięty w ostatnich 3 miesiącach poprzedzających złożenie wniosku.

2. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1 zalicza się dochód uzyskany przez osoby będące członkami jednego gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku.

§ 2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. Dochodem uprawniającym do stosowania obniżek czynszu jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, nieprzekraczający 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

### **Rozdział II**

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

§ 5. Prawo do lokalu z zasobów gminy przysługuje:

- 1) osobom nie posiadającym tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 2) osobom, które w ciągu ostatnich pięciu lat nie zbyły lub nie przekazały innym osobom prawa własnościowego lokalu spółdzielczego, prawa do lokalu mieszkalnego i prawa najmu lokalu mieszkalnego;
- 3) osobom zamieszkałym w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 metrów kwadratowych w gospodarstwie wieloosobowym i 10 metrów kwadratowych w gospodarstwie jednoosobowym.

### **Rozdział III**

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

§ 6.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobom pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych;

- 2) wychowankom domów dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a jednocześnie złożyli wniosek o przydział lokalu mieszkalnego w terminie nie później niż 6-ciu miesięcy od dnia opuszczenia domu dziecka w związku z usamodzielnieniem;
- 3) wychowankom rodzin zastępczych, którzy nie są spokrewnieni z opiekunami i nie mają możliwości zamieszkania w lokalu na terenie Gminy Gnojno, w którym zamieszkiwali przed umieszczeniem w rodzinie zastępczej, a jednocześnie złożyli wniosek o przydział lokalu mieszkalnego w terminie nie później niż 6-ciu miesięcy od dnia opuszczenia rodziny zastępczej w związku z usamodzielnieniem;
- 4) osobom które są zameldowane na pobyt stały, zamieszkują stale, posiadają centrum życiowe na terenie Gminy Gnojno co najmniej 5 lat przed datą złożenia wniosku i je udokumentują.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom:

- 1) które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub innej katastrofy;
- 2) wychowankom domów dziecka i rodzin zastępczych w związku z osiągnięciem pełnoletności zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 2 i 3, a gmina nie posiada innego lokalu mieszkalnego;
- 3) osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego.

§ 7. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres – warunkiem jest jednak, aby najemca znajdował się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 8. Ubiegający się o przydział mieszkania otrzymuje propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu, ale odmowa przyjęcia proponowanego mieszkania spowoduje skreślenie z listy osób oczekujących na przydział.

§ 9. W szczególnie uzasadnionych przypadkach lokale mieszkalne z zasobu Gminy Gnojno mogą być także wynajmowane na rzecz osób znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej uzasadnionej względami społecznymi.

## Rozdział IV

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

§ 10. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu jest zobowiązana do złożenia wniosku o przydział lokalu w sekretariacie Urzędu gminy w Gnojnie, Gnojno 145, 28-114 Gnojno.

§ 11.1. Wniosek, o którym mowa w §11 powinien określać w szczególności:

- 1) dotychczasowe warunki zamieszkania;
- 2) udokumentowaną wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadającą na 1 osobę ustaloną zgodnie z § 1 uchwały;
- 3) liczbę członków gospodarstwa domowego uprawnionych do zamieszkiwania z wnioskodawcą.

2. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku wszystkich osób będących członkami gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów wykazanych w deklaracji;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, wymienionych we wniosku;
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny, nie zostały złożone wszystkie dokumenty lub dane zawarte we wniosku okażą się nierzetelne, żąda się uzupełnienia wniosku bądź dostarczenia dodatkowych zaświadczeń lub wyjaśnień. Brak uzupełnienia wniosku skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

4. Uniemożliwienie dokonania wizji w całości lub części lokalu oznacza brak możliwości dokonania oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy i skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

5. Kompletnie wnioski podlegają zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową, która powoływana jest zarządzeniem Wójta Gminy Gnojno.

§ 12.1. Wnioskodawcy, których wnioski zostały pozytywnie zweryfikowane i zaopiniowane przez Komisję Mieszkaniową, tworzą listę osób oczekujących na najem lokalu.

2. Listę osób oczekujących na najem lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy Gnojno prowadzi Referat Inwestycji i Infrastruktury.

3. Osoby znajdujące się na liście oczekujących, zobowiązane są do składania wniosku o przydział mieszkania co 2 lata, aktualizując swoje dane.

4. Niezłożenie przez Wnioskodawcę wniosku, o którym mowa w ust. 3 oznacza rezygnację z ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego Gminy Gnojno i tym samym wykreślenie z listy oczekujących.

5. Weryfikacja dochodów osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu odbywa się dwukrotnie, tj. w chwili składania wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

6. Osoby ubiegające się o przydział lokalu obowiązane są do niezwłocznego informowania o każdej zmianie swej sytuacji dochodowej, osobistej, rodzinnej lub mieszkaniowej. Niewykonanie powyższego obowiązku bądź odmowa udzielenia informacji w tym zakresie spowoduje skreślenie z listy osób oczekujących na przydział mieszkania.

§ 13. 1. Decyzję w sprawie przydziału lokalu podejmuje Wójt Gminy Gnojno.

2. Decyzja o przydziale lokalu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.

3. Nie zawiera się umowy najmu lokalu, jeżeli wnioskujące osoby, ich małżonkowie lub osoby wspólnie prowadzące gospodarstwo domowe posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego (spółdzielczego, komunalnego, prywatny najem), posiadają działkę budowlaną lub nieruchomość, za którą w wyniku sprzedaży mogliby nabyć mieszkanie, bądź posiadają ruchomości o znacznej wartości, których sprzedaż mogłaby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe.

4. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta na czas nie dłuższy niż 3 lata.

5. Umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w ciężkiej sytuacji materialnej, a ponadto:

- 1) nie zalega z opłatami za lokal;
- 2) przestrzega zapisów umowy najmu;
- 3) utrzymuje lokal w należytym stanie.

§ 14. Osobom, którym wypowiedziano umowę najmu z powodu zaległości czynszowych może być przywrócony tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu pod warunkiem uregulowania całości zadłużenia lub właściwej realizacji porozumienia dotyczącego spłaty zadłużenia oraz przestrzegania porządku domowego w ciągu ostatnich dwóch lat.

## Rozdział V

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

§ 15.1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, obowiązane są do opuszczenia lokalu w terminie 2 miesięcy od dnia zaistnienia tego zdarzenia, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się na zasadach przyjętych w niniejszej uchwale, o zawarcie z nimi umowy najmu tego lokalu lub innego z zasobu gminy, bądź najmu socjalnego lokalu.

3. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu jest zbyt duża w stosunku do potrzeb osób w nim zamieszkujących, może być zaproponowane zawarcie umowy najmu innego lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej, o podobnych warunkach technicznych.

## Rozdział VI

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

§ 16. Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, spełniać rzeczywiste potrzeby najemcy, wynikające z rodzaju niepełnosprawności, powinny być wyposażone m.in. w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

## Rozdział VII

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej (o których mowa w art. 4 ust. 2b)**

§ 17. Przeznaczanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gnojno na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, rozpatrywane będzie każdorazowo przez Wójta Gminy Gnojno na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Gnojnie.

## Rozdział VIII

### **Przepisy końcowe**

§ 18. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

## UZASADNIENIE

Podstawę prawną uchwały stanowi art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.)

Uchwała wyczerpuje zakres upoważnienia zawartego w art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy. W uchwale sprecyzowane zostały warunki i kryteria na podstawie, których odbywać się będzie przydział lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy Gnojno na czas nieoznaczony i oznaczony oraz uregulowane zostały takie kwestie jak warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych czy zasady przyznawania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawy o wspieraniu rodziny i systemu pieczy zastępczej.

Uchwała jako akt prawa miejscowego podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.