

**UCHWAŁA NR LXII/356/23
RADY MIEJSKIEJ W PACANOWIE**

z dnia 22 czerwca 2023 r.

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

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

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

§ 2. Wykonie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pacanów

§ 3. Traci moc Uchwała nr LIII/283/18 Rady Gminy w Pacanowie z dnia 26 maja 2018 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz Uchwała nr XXVII/150/20 Rady Gminy w Pacanowie z dnia 27 października 2020 r. w sprawie zmiany Uchwały nr LIII/283/18 Rady Gminy w Pacanowie z dnia 26 maja 2018 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Artur Czub

Załącznik nr 1

do Uchwały nr LXII/356/23 Rady Miejskiej w Pacanowie z dnia 22 czerwiec 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pacanów

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pacanów.

§2. Gmina Pacanów, gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje mieszkańcom Gminy lokale mieszkalne po uprzednim złożeniu wniosku oraz po spełnieniu warunków i kryteriów określonych w niniejszej uchwale.

§3. 1. 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 172, ze zm.);

2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Pacanów;

4) Burmistrz- Burmistrz Miasta i Gminy Pacanów

5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 2021, ze zm.)

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

§ 4.1. 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.

§5. 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.

§6. 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.

§7. 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 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8.1. Za warunki, które kwalifikują wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 11225);
- 2) zamieszkiwanie w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 3) zamieszkiwanie przez osoby niepełnosprawne w lokalach nie dostosowanych do potrzeb tych osób.

Rozdział 4.

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

§ 9.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal mieszkalny na skutek działania klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom:
 - 1) utraciły lokal mieszkalny na skutek działania klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych

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

§ 9.1. Zamiany lokali mieszkalnych można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy za pisemną zgodą Burmistrza.

2. Zamiany można dokonać pod warunkiem, że obie osoby nie posiadają zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne.

3. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali komunalnych a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach może być dokonana po przedłożeniu zgody właściciela lub zarządcy tego zasobu.

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

§ 10.1 Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu jest zobowiązana do złożenia wniosku o przydział lokalu w Urzędzie Miasta i Gminy Pacanów

2. 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 § 5, §6 uchwały;

3) liczbę członków gospodarstwa domowego uprawnionych do zamieszkiwania z wnioskodawcą.

3. 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) w przypadku najmu socjalnego lokalu- oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

4. 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 w wyznaczonym terminie skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

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

§ 11.1. 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 Pacanów prowadzi Referat Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej.

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 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.

7. Osoba, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu mieszkalnego zostaje skreślona z listy oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.

8. Zakwalifikowanie wnioskodawcy jako uprawnionego do zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku.

9. Kontrolę społeczną nad prawidłowym gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje powoływana Zarządzeniem Burmistrza Komisja Mieszkaniowa, która:

1) uczestniczy w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o najem lokalu;

2) opiniuje wnioski o najem lokalu;

10.1. W skład Komisji wchodzi:

- 1) Kierownik Referatu Inwestycji, Gospodarki Przestrzennej i Mienia Komunalnego lub pracownik z Referatu IGPM przez niego wyznaczony
- 2) Kierownik Miejsko- Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Pacanowie lub pracownik z MOPS przez niego wyznaczony
- 3) Sołtysi z terenu Gminy Pacanów właściwi dla miejsca zamieszkania osoby składającej wniosek o przydział mieszkania
- 4) Radni Gminy Pacanów właściwi dla miejsca zamieszkania osoby składającej wniosek o przydział mieszkania

10.2. Komisja zwoływana jest w miarę potrzeby.

10.3. Komisja w trakcie swoich posiedzeń dokonuje kontroli prawidłowości weryfikacji wniosków dokonanej przez pracownika Urzędu w okresie od ostatniego posiedzenia Komisji. Kontrola odbywa się pod kątem kompletności wniosków zgodnie z §10 ust. 2 i 3, kryteriów określonych w §5 i §6, aktualności zawartych w nich danych oraz prawidłowości rozstrzygnięcia tj. kwalifikacji wniosku jako wniosku uwzględnionego lub zwróconego.

10.5. W oparciu o opinię Komisji, Burmistrz zatwierdza listę osób uprawnionych do najmu i podejmuje ostateczną decyzję o przydziale mieszkania.

10.6. W przypadku kilku pozytywnie rozpatrzonych wniosków o pierwszeństwie przyznania decydują data wpływu wniosku.

10.7. W przypadku przyznania lokalu komunalnego lub lokalu socjalnego, wnioskodawca zostanie drogą pisemną poinformowany o przyznaniu mu tego lokalu oraz o wyznaczonym terminie zawarcia umowy.

§ 11. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz może zawrzeć umowę najmu lokalu lub najmu lokalu socjalnego z wnioskodawcą bez zasięgnięcia opinii Komisji, o ile jest to uzasadnione szczególnym interesem społeczności lokalnej, bądź zasadami współżycia społecznego. Dotyczy to w szczególności osób, których pobyt w dotychczasowym miejscu zamieszkania, ze względu na jego stan techniczny, zagraża ich zdrowiu i życiu jak również przypadków będących wynikiem klęsk żywiołowych lub innych nagłych zdarzeń losowych.

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

§ 12.1 Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, jeżeli:

- 1) należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego i zamieszkiwały stale z najemcą albo są ujęte w umowie najmu jako osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, jeżeli z najemcą została rozwiązana umowa najmu;
- 2) spełniają kryterium dochodowe określone w niniejszej uchwale;
- 3) czynsz i inne świadczenia związane z utrzymaniem lokalu wnoszone były regularnie;
- 4) w przypadku najmu socjalnego- osoby pozostające w lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych na terenie Gminy bądź pobliskiej miejscowości;

2. Warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 1-4 muszą być spełnione łącznie.

3. Osoby, które nie spełniają określonych warunków zawartych w niniejszej uchwale winny opróżnić zajmowany lokal w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.

Rozdział 8.

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

§ 13.1 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.

2. Wszystkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i prawne możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

Rozdział 9.

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

§ 14.1 Gmina może przeznaczyć wolne lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 447, ze zm.).

2. W celu realizacji zadań, o których mowa w ust.1 kierownik jednostki organizacyjnej pomocy społecznej składa pisemny i umotywowany wniosek do Burmistrza.

3. Mieszkania przeznaczone na zadania, o których mowa w ust. 1 przekazywane będą do używania na czas oznaczony w prawnie dopuszczonych formach określonych przez przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

4. Wyłanianie osób, które będą używać mieszkań, o których mowa w ust. 1, następuje przez jednostkę, o których mowa w ust. 2, w oparciu o przepisy prawa bądź wytyczne projektowe, z których wynikają zasady i cele przydziału tych mieszkań.

5. Jednostka, o której mowa w ust. 2, obowiązana jest na rachunek Gminy na bieżąco uiszczać czynsz zgodnie z obowiązującymi w niniejszej uchwale stawkami oraz inne należności związane z użytkowaniem lokalu.

Rozdział 10.

Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 15.1 Mieszkania znajdujące się w budynkach szkół podległych gminie mogą być wynajmowane wyłącznie pracownikom zatrudnionym w danej szkole, bądź emerytom i rencistom poprzednio zatrudnionym.

2. Mieszkania znajdujące się w budynku Ośrodka Zdrowia w Pacanowie mogą być wynajmowane wyłącznie pracownikom zatrudnionym w Ośrodku Zdrowia w Pacanowie.

3. Umowy najmu mieszkań z pracownikiem zawiera się na czas trwania stosunku pracy, z emerytem lub rencistom na czas nieokreślony.