



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 czerwca 2021 r.

Poz. 2764

UCHWAŁA NR XXXIV/188/21 RADY GMINY PIELGRZYMKA

z dnia 27 maja 2021 r.

w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pielgrzymka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11)

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń przeznaczonych na cele mieszkalne, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pielgrzymka.

2. 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 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć gminę Pielgrzymka;
- 3) Zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Pielgrzymka;
- 4) Wójcie – należy rozumieć Wójta Gminy Pielgrzymka;
- 5) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Gminy Pielgrzymka;
- 6) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 7) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 8) Lokatorze – należy przez to rozumieć najemcę lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu, niż prawo własności;
- 9) Osobie niepełnosprawnej – należy rozumieć osobę, która ma naruszoną długotrwale sprawność fizyczną, intelektualną, lub w zakresie zmysłów, co może w oddziaływaniu z różnymi barierami utrudniać jej pełny i skuteczny udział w życiu społecznym, na zasadzie równości z innymi osobami;
- 10) Gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego i zgłoszone do wspólnego zamieszkania (art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133, z 2021 r. poz. 11);

- 11) Dochodzie – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania (art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133, z 2021 r. poz. 11));
- 12) Najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 291, 353, 794).

Rozdział 2.

Podmiotowy zakres najmu. Osoby uprawnione do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego

§ 2. 1. Wynajmującym lokale mieszkalne jest Gmina Pielgrzymka, reprezentowana przez Wójta Gminy Pielgrzymka.

2. Gmina Pielgrzymka wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Pielgrzymka,
- 2) spełniają określone w uchwale kryterium dochodowe z zastrzeżeniem ust. 4,
- 3) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 4) nie posiadają prawa własności lub udział w prawie własności lokalu mieszkalnego,
- 5) nie posiadają prawa własności lub udział w prawie własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym,
- 6) nie posiadają dożywotniego prawa użytkowania lokalu mieszkalnego bądź budynku mieszkalnego lub jego części,
- 7) nie posiadają prawa użytkowania nieruchomości o charakterze mieszkalnym, stanowiącej majątek odrębny współmałżonka.

3. Wynajęcie lokalu mieszkalnego na rzecz osób spoza Gminy Pielgrzymka może nastąpić wyłącznie w ramach zamiany lokali mieszkalnych.

4. Warunek określony w § 2 ust. 2 pkt 2 nie dotyczy osób, które:

- 1) są uprawnione do lokalu zamiennego,
- 2) nabyły uprawnienie do najmu socjalnego lokalu lub pomieszczenia tymczasowego na mocy prawomocnego orzeczenia sądu.

Rozdział 3.

Przedmiotowy zakres najmu

§ 3. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pielgrzymka wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, które mogą być przedmiotem najmu lub zamiany wyłącznie na rzecz osób fizycznych.

2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej, pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.

3. Gmina, dąży przede wszystkim do racjonalnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego.

4. Gmina może wyrazić zgodę na remont, rozbudowę bądź przebudowę dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego, która winna odbywać się na podstawie umowy remontowej, którą spisują strony umowy.

5. Lokale mieszkalne mogą być przeznaczane na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

Rozdział 4.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek

§ 4. 1. O oddanie w najem lub podnajem na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mogą ubiegać się osoby, będące członkami gospodarstw domowych, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy, poprzedzający datę złożenia wniosku o najem lub podnajem lokalu mieszkalnego nie przekracza kwoty:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

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

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich do chodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu. Obniżka w wysokości 10% należnego czynszu może być udzielona najemcy, którego średni dochód miesięczny w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza:

- 1) 65% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Obniżki czynszu dokonuje się na wniosek najemcy, na czas oznaczony, nie dłuższy niż 12 miesięcy.

5. Gmina, co 3,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu. Na pisemne żądanie gminy najemca jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji.

Rozdział 5.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej, niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi) w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu nienadającym się na pobyt stały ludzi (wg opinii właściwego organu nadzoru budowlanego),
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy, ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

2. Do osób, zamieszkujących w warunkach, kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy zalicza się osoby bezdomne w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej.

3. W przypadku, gdy wnioskodawca jest niezbędny kadrowo do realizacji zadań gminy, Wójt może przydzielić lokal mieszkalny osobie nie spełniającej warunków kwalifikujących do poprawy zamieszkiwania. Wynajem lokalu takim osobom następuje na czas zatrudnienia na terenie gminy.

Rozdział 6.

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

§ 6. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawierane są w pierwszej kolejności z osobami, umieszczonymi na liście kandydatów, oczekujących na najem lokalu wchodzącego w skład Zasobu, które:

- 1) zamieszkują w lokalach, w których odpowiedni organ Nadzoru Budowlanego stwierdził zagrożenie życia lub zdrowia,
- 2) zamieszkują już w lokalu wchodzącym w skład Zasobu w przypadku gdy następuje zmiana przeznaczenia budynku lub lokalu, w którym zamieszkują, utraciły dotychczas zajmowane lokale w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych,
- 3) pozbawione zostały miejsca zamieszkania wskutek zdarzeń losowego, a w szczególności pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 4) posiadają orzeczenie o niepełnosprawności,
- 5) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki,
- 6) opuściły Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie ma możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Pielgrzymka.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) są stroną umowy najmu socjalnego, która wygasła, pod warunkiem, że osoby te nadal spełniają kryteria określone w Uchwale,
- 2) są bezdomnymi w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej, w przypadku ostatniego meldunku na terenie Gminy,
- 3) zostały dotknięte przemocą w rodzinie, a nie mają tytułu prawnego do lokalu zajmowanego wspólnie ze sprawcą przemocy,
- 4) posiadają orzeczenia sądowe przyznające prawo do najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 7.

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

§ 8. 1. Zamiana lokali może odbyć się wyłącznie za zgodą Wójta.

2. Zamiana lokali może zostać dokonana, jeśli przemawiają za tym względy zdrowotne lub materialne wnioskodawcy lub jeśli zamiana służy racjonalizacji polityki mieszkaniowej Gminy.

3. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład Zasobu może być dokonana:

- 1) pomiędzy najemcami, po uzyskaniu pisemnej zgody Gminy,
- 2) poprzez wskazanie najemcy pustego lokalu przez Gminę,
- 3) jeśli dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnotowym i lokal ten jest ostatnim, którego gmina jest właścicielem, a dotychczasowy najemca nie wyraża zainteresowania kupnem lokalu.

4. Ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem zamiana lokali przez Gminę może być dokonana w szczególności, gdy:

- 1) budynek miałby być przedmiotem zbycia,
- 2) planowana jest zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części,
- 3) zamiana prowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych,
- 4) lokal jest zadłużony,
- 5) zachodzą przesłanki określone w art. 21 ust. 4 lub 4a ustawy,
- 6) wpływa pozytywnie na funkcjonowanie instytucji znajdującej się w budynku użyteczności publicznej.

5. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pielgrzymka mogą składać wnioski o wzajemną zamianę lokali, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne lub materialne.

6. Warunkiem uzyskania zgody na zamianę jest:

- 1) posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany,
- 2) brak zaległości czynszowych lub innych opłat za używanie lokalu. Tryb rozpatrywania wniosków o zamianę lokali pozostaje taki sam, jak w przypadku wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokal.

7. Najemca lokalu wnioskujący o zamianę lokalu, zobowiązany jest spełnić warunki ubiegania o najem lokalu wchodzącego w skład Zasobu.

8. Mogą być dokonywane zamiany lokali należących do Zasobu na lokale pozostające w innych zasobach, jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali oraz udokumentowaną zgodę podmiotów władających tymi lokalami na zamianę.

9. Zamiana lokali następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo- odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokali i przejęcie ich protokołem zdawczo – odbiorczym.

Rozdział 8.

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

§ 9. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu, wchodzącego w skład Zasobu składa wniosek na druku urzędowym wraz z załącznikami, określonym przez Urząd w biurze podawczym.

2. Do wniosku wnioskodawca dołącza dokumenty zawierające informacje dotyczące sytuacji mieszkaniowej i dochodowej wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, w szczególności:

- 1) dowody potwierdzające przebywanie i zamieszkiwanie na terenie Gminy,
- 2) deklarację o wysokości Dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, wraz z dokumentami poświadczającymi deklarowany Dochód,
- 3) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 ust. 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 4) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

3. Wniosek, niezawierający dokumentów o których mowa w ust. 2 pozostawiony zostaje bez rozpatrzenia, jeśli wnioskodawca nie uzupełni tych danych w terminie wyznaczonym przez Urząd.

4. Wnioski zostają zarejestrowane wg daty ich złożenia, podlegają wstępnej weryfikacji w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawców uprawniają ich do ubiegania się o najem lokalu z zasobu Gminy.

5. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

6. Wnioskodawca zobowiązany jest do informowania o zaistniałych zmianach, mających wpływ na sytuację mieszkaniową oraz na realizację wniosku, w szczególności o każdej zmianie adresu zamieszkania.

§ 10. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu mieszkalnego i najem socjalny lokalu, najem na czas oznaczony i nieoznaczony sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa. W sprawach regulowanych przez uchwałą Komisja jest ciałem doradczym Wójta.

2. Wójt Gminy Pielgrzymka Komisję powołuje w drodze zarządzenia.

3. Komisja przy opiniowaniu wniosków kieruje się informacjami zawartymi we wniosku, danymi przekazanymi przez Urząd oraz innymi informacjami, które posiada.

4. Komisja dokonuje oceny warunków socjalno-mieszkaniowych na podstawie dokumentów złożonych przez wnioskodawcę oraz przeprowadza wizje lokalowe w dotychczas zajmowanych mieszkaniach, jeśli jest to konieczne.

5. Komisja ustala projekt list osób uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy i przedkłada go Wójtowi.

6. Pozytywna opinia Komisji warunkuje umieszczenie wnioskodawcy na liście osób, oczekujących na najem lokalu.

7. Osoby, które złożyły wniosek w danym roku kalendarzowym do dnia 31 grudnia, uzyskały pozytywną opinię Komisji kwalifikowane są do umieszczenia na liście osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu w następnym roku kalendarzowym.

8. Komisja może nie uwzględnić wniosków osób, które w poprzednich latach były najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pielgrzymka, a umowa najmu została z nimi rozwiązana lub nie przedłużona na następny okres z co najmniej jednego z następujących powodów:

- 1) niszczenia i dewastacji najmowanego lokalu,
- 2) rażącego naruszenia regulaminu porządku domowego i zasad współżycia społecznego,
- 3) niezamieszkiwania w lokalu,
- 4) posiadania zadłużenia z tytułu najmu lokalu.

9. Wnioskodawca ma obowiązek corocznej aktualizacji danych oraz zobowiązany jest do poinformowania gminy o każdej zmianie adresu zamieszkania.

10. W razie zaniedbania wyżej wymienionego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni podany adres, uważa się za doręczoną.

11. Niedopełnienie tego obowiązku skutkować będzie wykreśleniem z listy osób, oczekujących na najem lokalu.

12. W zależności od dysponowanej ilości lokali i ich wielkości będą one proponowane kolejno osobom z listy.

§ 11. 1. Komisja po ustaleniu projektu list osób uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy przedkłada go do akceptacji Wójtowi Gminy Pielgrzymka.

2. Wójt raz w roku, w terminie do 31 grudnia sporządza roczną listę zawierającą wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz uprawnionych do zawarcia umowy socjalnego najmu lokalu.

3. W celu zapewnienia kontroli społecznej, listę osób, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu, podawana jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Pielgrzymka, najpóźniej do 31 stycznia każdego roku na okres 14 dni oraz opublikowana jest na stronie internetowej BIP Gminy Pielgrzymka.

4. Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązań gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób w danym roku, gdyż uzależnione to będzie od ilości uzyskanych wolnych lokali. Osoby, rodziny które nie otrzymają skierowania do zawarcia umowy najmu w danym roku kalendarzowym podlegają ponownej weryfikacji przy sporządzaniu list przydziału na następny rok.

5. Sprawdzanie spełniania warunków może też być dokonywane przez cały okres oczekiwania, licząc od chwili zakwalifikowania na listę oczekujących do zawarcia umowy najmu.

6. Realizacja wniosku o najem lokalu mieszkalnego następuje wyłącznie na nazwisko wnioskodawcy i współmałżonka, chyba że wnioskodawca i jego współmałżonek zmarli, a wspólnie o mieszkanie ubiegają się dzieci, które osiągnęły pełnoletniość w chwili śmierci ostatnio zmarłego rodzica.

7. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje na podstawie skierowania do zawarcia umowy.

§ 12. 1. Dwukrotne nieprzyjęcie propozycji zawarcia umowy najmu lokalu powoduje odstąpienie od realizacji wniosku.

2. Odmowa przyjęcia propozycji najmu lokalu następuje poprzez:

- 1) złożenie stosownego, pisemnego oświadczenia przez wnioskodawcę lub jego małżonka,
- 2) notatkę służbową spisaną przez co najmniej dwóch pracowników właściwego w sprawach mieszkaniowych pracowników Urzędu Gminy Pielgrzymka znajdujących się w obecności wnioskodawcy lub jego małżonka – w przypadku odmowy złożenia oświadczenia na piśmie,
- 3) upływu terminu ważności skierowania.

3. Przed przedstawieniem drugiej propozycji zawarcia umowy najmu należy pouczyć wnioskodawcę o konsekwencjach odmowy.

4. Przyjęcie propozycji następuje poprzez złożenie stosownego oświadczenia przez wnioskodawcę lub małżonka.

5. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na liście, lokal mieszkalny będzie przyznany obojgu małżonkom, chyba że jeden z byłych małżonków złoży oświadczenie, iż rezygnuje z prawa do lokalu.

6. W przypadku gdy lokal wymaga przeprowadzenia remontu, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy na remont lokalu, określającej warunki i zasady najmu takiego lokalu.

§ 13. 1. Zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób z prawomocnymi orzeczeniami sądowymi przyznającymi prawo do najmu socjalnego lokalu przydziela się lokale z uwzględnieniem aktualnej sytuacji lokalowej w gminie oraz z uwzględnieniem osób oczekujących na przydział najmu socjalnego lokali.

2. Wykaz osób posiadających uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego sporządzany jest z uwzględnieniem daty wpływu do Urzędu, która to data decyduje o kolejności w wykazie. Wykazy aktualizuje się na bieżąco w ciągu całego roku i nie są podawane do publicznej wiadomości.

Rozdział 9.

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

§ 14. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą ubiegać się o najem tego lokalu, jeżeli złożą w terminie 30 dni od wystąpienia tych zdarzeń, wnioski o zawarcie umowy najmu i udokumentują spełnienie następujących przesłanek:

- 1) nieprzerwane zamieszkiwanie w tym lokalu, od co najmniej 5 lat,
- 2) nieposiadanie tytułu prawnego do innego lokalu,
- 3) spełniają kryteria dochodowe, określone w rozdziale 4,
- 4) żaden z członków rodziny ubiegającej się o zawarcie umowy najmu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości,
- 5) wspólnie zamieszkując z najemcą uczestniczyły w kosztach utrzymania mieszkania,
- 6) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- 7) utrzymują mieszkanie w należyтым stanie.

2. Osoby, które nie złożą wniosku, o którym mowa lub nie spełniają przesłanek, określonych w ust. 1, obowiązane są do zwrotu lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub jego śmierci. Do czasu opróżnienia lokalu osoby te płacą właścicielowi lokalu odszkodowanie w wysokości czynszu za zajmowany lokal.

3. W przypadku, gdy lokal obciążony jest zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych, warunkiem zawarcia umowy jest dokonanie spłaty całego zadłużenia czynszowego wraz z odsetkami lub spłaty częściowej poprzez rozłożenie zadłużenia na raty. Umowa najmu zawierana jest wówczas na 12 miesięcy w celu weryfikacji spłacalności zadłużenia.

Rozdział 10.

Zasady przeznaczenia lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy na mieszkania chronione

§ 15. 1. Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876, 2369) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wsparciu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 821, z 2021 r. poz. 159) w szczególności na mieszkania chronione, mieszkania wspomagane, mieszkania dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, prowadzących rodzinne domy dziecka, zawodowych rodzin zastępczych i kandydatów zakwalifikowanych do pełnienia tej funkcji na potrzeby Gminy.

2. Lokale mieszkalne mogą być przeznaczone na cele, o których mowa w ust. 1, na wniosek właściwych instytucji, w szczególności Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej. Wniosek powinien wskazywać zadanie i przeznaczenie lokalu.

3. Mieszkania chronione powinny zapewnić osobom tam przebywającym warunki do samodzielnego funkcjonowania w środowisku i integracji ze społecznością lokalną.

4. Dysponentem lokalu chronionego pozostaje jednostka organizacyjna pomocy społecznej na podstawie nieodpłatnej umowy użyczenia, zawartej na czas nieoznaczony.

5. Dysponent lokalu ponosi opłaty za administrowanie nieruchomością oraz inne opłaty za używanie lokalu i opłaty niezależne od właściciela, a także opłaty z tytułu zawartych umów z dostawcami mediów lub dostawcami usług.

Rozdział 11.

Zasady wynajmowania pomieszczeń tymczasowych

§ 16. 1. Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane są osobom, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego, bez prawa do lokalu zamiennego lub najmu socjalnego lokalu.

2. Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane są na czas oznaczony.

3. Na tymczasowe pomieszczenia wynajmuje się w szczególności:

- 1) pomieszczenia niesamodzielne w budynkach mieszkalnych, spełniające co najmniej kryteria określone w ustawie, w tym usytuowane w suterrenach budynków,
- 2) pomieszczenia ze wspólną używalnością w.c., kuchni, łazienek.

4. Dopuszcza się przekwalifikowanie lokalu komunalnego na którym ciąży wyrok eksmisji na pomieszczenie tymczasowe oraz wynajęcie go lokatorowi, który podlega eksmisji.

5. Do najmu pomieszczenia tymczasowego stosuje się stawkę czynszu jak dla lokalu socjalnego.

Rozdział 12.

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

§ 17. 1. W zasobie mieszkaniowym Gminy Pielgrzymka, w miarę potrzeb i możliwości, wydzielone zostaną lokale z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych, w szczególności z ograniczeniami ruchowymi i innego typu dysfunkcjami utrudniającymi poruszanie, w tym z dysfunkcją wzroku.

2. Osobom lub członkom ich gospodarstw domowych spełniającym kryteria oddania w najem lokalu mieszkalnego, mającym orzeczenie o niepełnosprawności wydane przez odpowiedni zespół do spraw orzekania o niepełnosprawności, zostanie przydzielony lokal spełniający warunki dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, dostosowane do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych.

3. Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu w szczególności spełniać warunki techniczne dla osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

4. Ustala się następujące warunki, jakie powinien spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych:

- 1) z niepełnosprawnością ruchową – położony na parterze,
- 2) poruszających się na wózkach – położony na parterze, wyposażony w urządzenia sanitarne dostosowane dla tych osób oraz posiadający rozwiązania architektoniczne, umożliwiające swobodne poruszanie się na wózku inwalidzkim,
- 3) z niepełnosprawnością narządu wzroku – wyposażony w instalacje centralnego ogrzewania, ciepłej wody oraz wejściowej sygnalizacji dzwonekowej,
- 4) w przypadku osób z posiadaniem prawem do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, potwierdzonym orzeczeniem odpowiedniego organu, o którym mowa ust. 2, wskazany lokal powinien uwzględniać to prawo.

5. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności niż wymienione w ust.4, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

6. Lokal wskazywany na rzecz osoby niepełnosprawnej lub gospodarstwa domowego, którego członkiem jest osoba niepełnosprawna, bez względu na przyczynę niepełnosprawności – powinien być wyposażony w indywidualną łazienkę z WC (z wanną lub brodzikiem). W przypadku najmu socjalnego lokalu (obniżony standard) dopuszcza się możliwość umiejscowienia brodzika i pomieszczenia WC poza lokalem w budynku.

Rozdział 13.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 18. Wójt Gminy może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z:

- 1) osobami, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu lub prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu, a przyczyny utraty tytułu prawnego ustały,
- 2) byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowania lokalu uregulował w całości zaległość w opłatach,
- 3) byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowanego lokalu wyraził zgodę zamiany lokalu ze spłatą zadłużenia przez osobę trzecią,
- 4) wyrażenie zgody w stosunku do osób wymienionych w pkt 1) i 2) następuje pod warunkiem nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków, jeżeli żadnemu z nich nie przysługuje taki tytuł.

Rozdział 14.

Przepisy końcowe

§ 19. Traci moc uchwała nr X/89/03 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia 23 października 2003 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pielgrzymka.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pielgrzymka.

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

Przewodniczący Rady:
Jarosław Pisarski