

UCHWAŁA NR XVI/136/2025
RADY GMINY SZYDŁOWO

z dnia 28 maja 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 t.j.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowo stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szydłowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Katarzyna Miernowska

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowo

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1.

Poniższe przepisy regulują zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowo na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

§ 2.

Illekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 4) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 6) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Szydłowo;
- 7) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Szydłowo;
- 8) najniższej emeryturze - rozumie się najniższą emeryturę obowiązującą w dniu złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1631 z późn. zm.);
- 9) urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Gminy Szydłowo;
- 10) powierzchni mieszkalnej - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię pokoi w danym lokalu;
- 11) pobliskiej miejscowości - rozumie się przez to miejscowość określoną w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy.

§ 3.

- 1) Zasób mieszkaniowy Gminy ma za zadanie wspomagać jej mieszkańców w przypadku gdy nie ma możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, w tym również ze strony rodziny.
- 2) Lokale wchodzące w skład zasobu przeznaczone są do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób i ich rodzin zamieszkujących na terenie Gminy.

§ 4.

Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze umowy zawartej pomiędzy najemcą, a Gminą.

Rozdział II

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy i 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

§ 5.

O najem, podnajem i najem socjalny lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy mogą ubiegać się osoby i ich rodziny określone w § 3, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) spełniają kryteria dochodowe określone w § 6-7;
- 3) ich warunki zamieszkiwania kwalifikują się do poprawy.

§ 6.

1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza:
 - 1) 170 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 120 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
2. Wnioskodawcy obowiązani są udokumentować, że ich średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy bezpośrednio przed dniem zawarcia umowy najmu nie przekracza kwot określonych w ust 1.

§ 7.

1. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza:
 - 1) 120 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 70 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Wnioskodawcy obowiązani są udokumentować, że ich średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy bezpośrednio przed dniem zawarcia umowy najmu nie przekracza kwot określonych w ust 1.

§ 8.

1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, nie może przekraczać:
 - 1) 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 60 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Obniżka czynszu przyznawana jest każdorazowo na okres jednego roku, a jej wysokość wynosi 30 % obowiązującego czynszu najmu.
3. Decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje Wójt na podstawie pisemnego wniosku złożonego przez najemcę do urzędu.
4. Decyzję o przekwalifikowaniu najmu lokalu mieszkalnego na najem socjalny, bądź najmu socjalnego lokalu na najem lokalu mieszkalnego podejmuje Wójt na podstawie pisemnego wniosku złożonego przez najemcę do urzędu.

§ 9.

Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu:

- 1) w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) niespełniającym wymogów dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały;
- 3) który ze względu na jego położenie i wyposażenie techniczne lub wielkość, nie jest dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych w nim zamieszkujących.

Rozdział III

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

§ 10.

Pierwszeństwo najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przysługuje osobom:

- 1) pozbawionym lokalu mieszkalnego wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, niemającym możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
- 2) którym umowa najmu socjalnego lokalu wygasła, a dochody które osiągają uprawniają do zawarcia umowy najmu lokalu;
- 3) zamieszkującym w lokalu lub pomieszczeniu nie nadającym się do zamieszkania,
- 4) będącym ofiarami przemocy w rodzinie;
- 5) bezdomnym, których ostatnim miejscem zamieszkania była gmina;
- 6) opuszczającym zakład karny, których ostatnim miejscem zamieszkania była Gmina;
- 7) opuszczającym dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z osiągnięciem pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do lokalu w gminie, w którym mieszkały przed umieszczeniem w placówce;
- 8) które zamieszkiwały w lokalu wspólnie z najemcą przed dniem rozwiązania stosunku najmu i nadal zamieszkują w tym lokalu;
- 9) które zobowiązały się wyremontować na własny koszt lokal przeznaczony do remontu.

Rozdział IV

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu Gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 11.

1. Z zastrzeżeniem ustępów kolejnych, dopuszcza się dokonywanie zamiany lokali wchodzących w skład zasobu Gminy, a także pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu Gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.
2. Zamiana lokali, o której mowa w ustępie poprzedzającym dokonywana jest na wniosek zainteresowanych osób lub jest inicjowana z urzędu. Zamiana inicjowana z urzędu wymaga zgody najemców zamienianych lokali.
3. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymaga pisemnej zgody Wójta, a zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, wymaga pisemnej zgody właścicieli lokali podlegających zamianie.
4. Zamiana nie może zostać dokonana, jeżeli doprowadziłaby do wystąpienia warunków, o których mowa w § 9 uchwały.

Rozdział V

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

§ 12.

1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, składa wniosek do urzędu według wzoru dostępnego w urzędzie wraz z załącznikami, wskazanymi przez pracownika urzędu dokonującego weryfikacji formalnej.
2. Wnioski osób spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale rozpatruje Wójt podejmując ostateczną decyzję o przydziale mieszkania, działając w oparciu o ustawę i po uprzednim zasięgnięciu opinii komisji mieszkaniowej.
3. Komisję mieszkaniową w składzie co najmniej 3 osób powołuje Wójt w drodze zarządzenia. Komisja mieszkaniowa działa na podstawie regulaminu określonego przez Wójta.
4. Do zadań komisji mieszkaniowej należy opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu w oparciu o zapisy niniejszej uchwały.
5. Posiedzenia komisji mieszkaniowej odbywają się w miarę potrzeby i są zwoływane przez Wójta lub na wniosek przewodniczącego komisji.
6. Przy dokonywaniu przydziału lokalu wpływ na wybór wnioskodawcy spośród listy osób oczekujących będą miały w pierwszej kolejności:
 - 1) metraż przyznawanego lokalu w stosunku do ilości osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy, zadeklarowanych do przydziału lokalu;
 - 2) stan zdrowia wnioskodawcy i osób wchodzących w skład jego gospodarstwa domowego, umożliwiający korzystanie z przyznawanego lokalu z uwagi na jego usytuowanie w budynku lub wyposażenie.

§ 13.

1. W przypadku odmowy przyjęcia proponowanego lokalu, zainteresowany zobowiązany jest do pisemnego podania powodu odmowy w przeciągu 14 dni od otrzymania oferty przydziału mieszkania.
2. Wnioskodawca pod rygorem odstąpienia od realizacji wniosku jest zobowiązany do informowania o zaistniałych zmianach mających wpływ na sytuację mieszkaniową oraz na realizację wniosku, w szczególności o każdej zmianie adresu zamieszkania.
3. Złożone przez wnioskodawcę oświadczenia zawierające 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.
4. W przypadku, gdy wniosek o przydział lokalu jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, wyznacza się wnioskodawcy 14 dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.
5. Skreślenie z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu następuje w przypadku niedostarczenia dokumentów lub oświadczeń w terminie zakreślonym w pisemnym wezwaniu wystosowanym przez urząd. Wezwanie do dostarczenia dokumentów lub oświadczeń stosuje się w przypadku powstania wątpliwości z zakresu zebranych informacji lub gdy okres oczekiwania wymaga ich aktualizacji.

Rozdział VI

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.

W razie śmierci najemcy, zamieszkałe w lokalu osoby wstępują w stosunek najmu jeśli spełniają warunki zawarte w art. 691 Kodeksu cywilnego.

§ 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, zobowiązane są do przekazania tego lokalu Gminie.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się o najem lokalu, w którym pozostały jeżeli:
 - 1) spełniają kryteria dochodowe określone w § 6 uchwały;
 - 2) okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą był nie krótszy niż 1 rok, przy czym obowiązek wykazania wspólnego zamieszkiwania spoczywa na osobie ubiegającej się o najem,
 - 3) spełniony jest warunek braku zadłużenia z tytułu dotychczasowego najmu lub pod warunkiem spłaty całkowitej występującego zadłużenia;
 - 4) nie posiadają własnego mieszkania bądź nie mają możliwości zamieszkiwania w lokalu, do którego posiadają tytuł prawny ich wstępni lub zstępni.
3. Wniosek o zawarcie umowy najmu należy złożyć w urzędzie w terminie 2 miesięcy od dnia kiedy najemca opuścił lokal lub od dnia jego śmierci.
4. Wnioski osób, o których mowa w ust. 2 rozpatrywane są na zasadach określonych w Rozdziale 5 uchwały.
5. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu lokalu z osobami, o których mowa w ust. 1, Wójt wzywa te osoby do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego lokalu i w tym celu wyznacza termin na przekazanie lokalu Gminie.

Rozdział VII

Warunki, jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 16.

1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.
2. Lokal wskazany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku, z którego będą miały możliwość samodzielnego i swobodnego opuszczenia lokalu.
3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju, będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.
4. Osobie niepełnosprawnej może zostać przyznany lokal nie spełniający powyższych wymogów gdy zostanie wyrażona przez nią zgoda na zawarcie umowy najmu takiego lokalu.
5. W przypadku śmierci osoby niepełnosprawnej, ze względu na którą przydzielono lokal, osoby pozostałe w lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku o zmianę lokalu do urzędu. Ustalenie prawa do przydziału innego lokalu na podstawie złożonego wniosku będzie podlegało weryfikacji zgodnie z § 5.

Rozdział VIII

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 17.

Wójt na pisemny wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej, zawodowej rodziny zastępczej lub organizacji pozarządowej działającej na rzecz przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu osób i rodzin, może przeznaczyć z mieszkaniowego zasobu Gminy lokale na:

- 1) realizację zadań pomocy społecznej;
- 2) zadań związanych ze wsparciem rodziny i pieczy zastępczej;
- 3) prowadzeniem mieszkań wspomaganych.

Rozdział IX

Zasady wynajmowania lokali przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy

§ 18.

Do remontu mogą być przeznaczone lokale, których stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują lokal do przeprowadzenia tego remontu.

§ 19.

1. Prawo do zawarcia umowy najmu lokalu wymagającego remontu mają osoby zakwalifikowane do przydziału lokalu w myśl przepisów uchwały, gdy zobowiążą się do wykonania remontu na swój koszt, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Za okres trwania remontu uniemożliwiającego w czasie jego przeprowadzania zamieszkiwanie w lokalu, można ubiegać się o umorzenie czynszu w drodze złożenia wniosku do urzędu. Okres za który czynsz może być umorzony, nie może być dłuższy niż 4 miesiące kalendarzowe.
3. Najemca może ubiegać się o wyrażenie zgody na rozliczenie poniesionych nakładów remontowych dotyczących wymiany okien, ogrzewania lub instalacji elektrycznej z należności czynszowych.
4. Pisemną zgodę na rozliczenie, o którym mowa w ust. 3 wyraża Wójt na podstawie wniosku złożonego do urzędu. Najemca obowiązany jest okazać faktury imienne potwierdzające poniesienie nakładów. Rozliczenie poniesionych nakładów remontowych nie może przekroczyć sumy należności czynszowych za okres trwania stosunku najmu, nie dłużej niż za 2 lata jego trwania.

Rozdział X

Postanowienia końcowe

§ 20.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

Uzasadnienie

do uchwały Nr XVI/136/2025 Rady Gminy Szydłowo z dnia 28 maja 2025 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowo.

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy uchwala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Niniejsza uchwała zawiera szczegółowe zasady, kryteria oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowo.

Zapisy uchwały dostosowano do regulacji zawartych w ustawie z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw.

W związku z powyższym podjęcie przedmiotowej uchwały znajduje pełne uzasadnienie.