

**UCHWAŁA NR 27.II.2024
RADY GMINY WIĄZOWNA**

z dnia 21 maja 2024 r.

**w sprawie uchwalenia Regulaminu wynajmu lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Wiązowna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2024 r. poz. 609), 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Regulamin wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiązowna w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

§ 3. Traci moc uchwała nr 155.LXXII.2023 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiązowna.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 27.II.2024

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 21 maja 2024 r.

REGULAMIN WYNAJMU LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WIĄZOWNA

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Regulamin wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiązowna (dalej „Regulamin”) określa zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz warunki i kryteria, jakie powinna spełniać osoba ubiegająca się o najem.

§ 2. Ilekroć w treści Regulaminu mowa jest 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Wiązowna;
- 3) **wójcie** – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Wiązowna;
- 4) **zespole** – należy przez to rozumieć Zespół Doradczy do spraw mieszkaniowych powołany przez wójta;
- 5) **osobie niepełnosprawnej** – należy przez to rozumieć osobę niepełnosprawną w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2023 r., poz. 100 z późn. zm.);
- 6) **osobie bezdomnej** – należy przez to rozumieć osobę niezamieszkujejącą w lokalu mieszkalnym w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 901 z późn. zm.);
- 7) **powierzchni użytkowej**– należy przez to rozumieć powierzchnię lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy;
- 8) **członku wspólnoty samorządowej** - należy przez to rozumieć mieszkańca gminy, a więc osobę, która na stałe zamieszkuje na terenie gminy z zamiarem stałego pobytu, (centralizując swoje potrzeby życiowe i prowadząc na jej terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami lub innymi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie gminy;
- 9) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy, mieszkańców, wobec których spełnione są kryteria określone w uchwale;
- 10) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującej w dniu weryfikacji deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 504 z późn. zm.);
- 11) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 8 ust. 3-10 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 12) **lokalu**– należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 13) **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy, należący do mieszkaniowego zasobu gminy;

14) **najem socjalny lokalu** – najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o którym mowa w art. 22 ustawy.

§ 3. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4, 5a i 6 oraz w art. 20 ustawy oraz określone w uchwale nr 150.XLII.2021 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiązowna na lata 2022-2026.

§ 4. Mieszkaniowym zasobem gminy administruje jako zarządca podmiot wskazany przez gminę.

§ 5. 1. Lokale wynajmowane są na czas nieoznaczony osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej;
- 2) spełniają kryteria dochodowe, określone w § 7;
- 3) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, określone w § 11.

2. Lokale wchodzące w skład zasobu oddawane są w najem socjalny na czas oznaczony osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej;
- 2) spełniają kryteria dochodowe, określone w § 8;
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości .

3. Umowa najmu socjalnego może zostać przedłużona na kolejny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 6. 1. Nie stosuje się warunków określonych w § 5, § 7, § 8 oraz § 11 w stosunku do osób:

- 1) uprawnionych do uzyskania lokalu zamiennego;
- 2) zatrudnionych w jednostkach organizacyjnych gminy, o których mowa w ust. 2 poniżej.

2. Z mieszkaniowego zasobu gminy przeznacza się jeden lokal, którego najem jest związany ze stosunkiem pracy w jednostce organizacyjnej gminy. Lokale wynajmuje się na wniosek pracownika wraz z pisemną opinią przełożonego dot. sytuacji pracownika i kopią umowy o pracę, na czas trwania stosunku pracy, spełniającego łącznie poniższe warunki:

- 1) jest członkiem wspólnoty samorządowej;
- 2) zamieszkuje w trudnych warunkach tj. w lokalu o złym stanie technicznym. Weryfikacji stanu technicznego lokalu dokonuje zespół podczas wizji lokalnej;

3. Osoby, które uzyskały tytuł prawny do lokalu zobowiązane są w terminie do 31 marca każdego roku do dostarczenia aktualnego zaświadczenia o pozostawaniu w stosunku pracy. Niezłożenie zaświadczenia we wskazanym terminie może stanowić podstawę do rozwiązania umowy dot. lokalu.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu

§ 7. Do zawarcia **umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony** kwalifikować się będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego zgłoszonego do wspólnego zamieszkania z okresu pełnych 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego:

- 1) nie przekroczył 180% wysokości najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie przekroczył 120% wysokości najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 8. Do zawarcia **umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony** kwalifikować się będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego zgłoszonego do wspólnego zamieszkania z okresu pełnych 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego:

- 1) nie przekroczył 100% wysokości najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie przekroczył 75% wysokości najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 9. Wysokość średniego dochodu, o którym mowa w § 7 oraz § 8 powinna być wskazana w deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego wszystkich członków gospodarstwa domowego z okresu 3 miesięcy poprzedzających złożenie ww. deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz potwierdzona odpowiednimi dokumentami wskazującymi na dochód. W przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą dokumentem takim może być zaświadczenie z Urzędu Skarbowego.

§ 10. 1. Na wniosek najemcy lokalu, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawka czynszu może być obniżona według następujących zasad:

- 1) wysokość czynszu zostanie obniżona o 20%, jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) wysokość czynszu zostanie obniżona o 10% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżki nie udziela się najemcom, którzy:

- 1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłat za czynsz;
- 2) są uprawnieni do pobierania dodatku mieszkaniowego;
- 3) otrzymali wypowiedzenie umowy najmu;
- 4) mają zawartą umowę najmu socjalnego lokalu.

3. Wniosek o obniżkę składa się do podmiotu administrującego mieszkaniowym zasobem gminy. Do wniosku dołącza się deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia ww. deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

4. Informację o zastosowaniu lub odmowie obniżki czynszu udziela się najemcy lokalu w terminie 30 dni od daty wpływu prawidłowo wypełnionego kompletnego wniosku.

5. Zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wskazanych w deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 3 miesięcy od dnia zastosowania obniżki czynszu, nie mają wpływu na jej wysokość.

6. Gmina za pośrednictwem wskazanego podmiotu administrującego nie częściej niż co 30 miesięcy może zweryfikować spełnianie przez najemców kryterium wysokości dochodu, uzasadniającego zastosowanie obniżki czynszu.

7. Na pisemne żądanie gminy najemca jest obowiązany do złożenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania żądania deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających otrzymanie żądania.

8. Wzór wniosku o obniżenie czynszu, o którym mowa w ust. 1, stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 11. Do poprawy warunków mieszkaniowych uprawnione są osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych:

- 1) które zamieszkują w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi, których stan techniczny został potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez organ właściwy w sprawach budowlanych;
- 2) które zamieszkują w lokalach, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym, przy czym powierzchnię mieszkalną przypadającą na jednego członka gospodarstwa domowego oblicza się dzieląc ogólną powierzchnię mieszkalną lokalu przez liczbę osób stale w nim zamieszkujących, a powierzchnię mieszkalną w lokalu, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego, pomniejsza się o 5 m²;
- 3) osoby bezdomne przebywające na terenie gminy;
- 4) osoby, które w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku o najem opuściły po osiągnięciu pełnoletności rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą oraz od 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku były i nadal pozostają członkami wspólnoty samorządowej.

Rozdział 4.

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

§ 12. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony albo umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom, które nabyły uprawnienie do lokalu zamiennego.

§ 13. Spośród osób spełniających warunki określone w § 5, § 7 lub § 8 oraz § 11 pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony albo umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności,
- 2) pozbawione zostały mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innych zdarzeń losowych;
- 3) zamieszkują w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z niepełnosprawności wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego.

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

§ 14. 1. Gmina może wyrazić zgodę na zamianę lokali w ramach mieszkaniowego zasobu gminy w następujących przypadkach:

- 1) najemca, który wystąpił z wnioskiem o zamianę lokalu lub członek jego gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się, a zajmuje dotychczas lokal niedostosowany do jej potrzeb;
- 2) najemcy zgodnie wystąpili z wnioskiem o wzajemną zamianę lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, zwłaszcza z przyczyn ekonomicznych lub poprawy warunków mieszkaniowych.

2. Zgoda na zamianę lokali, o której mowa w ust. 1 pkt 2 powyżej, może być wyrażona pod warunkiem braku zaległości obydwu najemców w opłatach z tytułu czynszu i innych opłat należnych za używanie dotychczas zajmowanych lokali. W przypadku, gdy jedna ze stron zamiany zalega z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, zamiana może być dokonana dopiero po spłacie długu przez dłużnika lub po zawarciu przez gminę z drugą osobą ubiegającą się o zamianę lokalu ugody w sprawie spłaty długu.

3. Zamiana lokali pomiędzy osobami zainteresowanymi, z których jedna zajmuje lokal należący do mieszkaniowego zasobu gminy, a druga zajmuje lokal należący do innego zasobu, wymaga zgody wójta wyrażonej w formie pisemnej.

4. Odmowa udzielenia zgody na dokonanie zamiany lokali pomiędzy osobami zainteresowanymi, z których jedna zajmuje lokal należący do mieszkaniowego zasobu gminy, może nastąpić w przypadku, gdy:

- 1) jedna z osób zainteresowanych jest najemcą socjalnym lokalu, wynajętego na czas oznaczony;
- 2) jedna z osób zainteresowanych, której gospodarstwo domowe składa się z większej liczby członków, uzyskałaby w wyniku zamiany lokal o powierzchni mieszkalnej mniejszej niż dotychczas zajmowana, chyba, że zamiana taka nie spowoduje zamieszkania w lokalu o powierzchni mieszkalnej nie mniejszej niż 5 m² na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i nie mniejszej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

5. Gmina może dokonać zamiany lokali w następujących przypadkach:

- 1) konieczności dokonania naprawy dotychczasowego lokalu wymagającej jego opróżnienia, jednak na czas nie dłuższy niż rok,
- 2) konieczności rozbiórki budynku, w którym znajduje się dotychczasowy lokal,
- 3) zmiany przeznaczenia budynku w którym znajduje się dotychczasowy lokal, lub zmiany przeznaczenia lokalu,
- 4) zbycia budynku, w którym znajduje się dotychczasowy lokal;
- 5) utraty dotychczasowego lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 6) planowanej budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

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

§ 15. 1. Podstawą do zawarcia umowy najmu lokalu jest wniosek osoby ubiegającej się o najem lokalu do podmiotu administrującego o przyznanie lokalu, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.

2. Do wniosku niezbędne jest złożenie deklaracji o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do zamieszkania z okresu 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.

3. Wraz z wnioskiem osoba ubiegająca się o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składa oświadczenie o stanie majątkowym wszystkich członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do zamieszkania.

4. Złożenie niekompletnego wniosku, o którym mowa w ust. 1, skutkuje odmową zawarcia umowy.

5. Wniosek o którym mowa w ust. 1, rejestrowany jest przez podmiot administrujący mieszkaniowym zasobem gminy, który sprawdza jego kompletność i przekazuje do zaopiniowania przez zespół.

6. Zespół dokonuje bez zapowiedzi wywiadu środowiskowego u wnioskodawców.

7. Po rozpatrzeniu przez zespół wnioski są przekazywane do wójta, który po zapoznaniu się z treścią podejmuje decyzję o umieszczeniu wnioskodawców na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu .

8. Listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu w bieżącym roku tworzone są z uwzględnieniem osób z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy z roku poprzedniego, które w terminie od 1 marca do 30 kwietnia bieżącego roku złożyły formularz aktualizacji wniosku o przyznanie lokalu.

§ 16. 1. W przypadku wnioskodawców, którym nie przysługuje pierwszeństwo do przydzielenia lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy zgodnie z §12 i § 13, zespół dokonuje analizy oraz kwalifikacji warunków bytowych i życiowych w systemie punktowym według kryteriów określonych w załączniku nr 3 do niniejszego Regulaminu.

2. Umowa najmu, może zostać zawarta wyłącznie w sytuacji, jeżeli osoba umieszczona na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu w dniu jej popisania nadal spełnia warunki określone w niniejszym Regulaminie oraz przyjęła zaproponowany lokal.

3. Umowy najmu zawierane są w pierwszej kolejności z osobami, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony albo umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony zgodnie z § 12 i § 13.

4. Pozostałe umowy zawierane są z zachowaniem kolejności ustalonej na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu.

5. Nie zawiera się umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony albo umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony z jedną osobą zgłoszoną do zamieszkania, w odniesieniu do lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy o powierzchni mieszkalnej lokalu przekraczającej 44 m².

6. Osoby znajdujące się w odosobnieniu, tj. odbywające karę pozbawienia wolności, przebywające na dłuższym leczeniu szpitalnym, pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu do czasu ustania przyczyny odosobnienia.

7. Kontrola społeczna rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy realizowana jest poprzez sporządzanie i podanie do publicznej wiadomości poprzez opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej gminy:

- 1) listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu w bieżącym roku - listy zawierają jedynie imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) informacji dot. liczby złożonych wniosków o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, liczby pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu, liczby negatywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu w terminie do końca czerwca każdego roku za rok poprzedni.

§ 17. 1. Z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu wykreśla się osoby:

- 1) z którymi podpisano umowę najmu;
- 2) które nie złożyły formularza aktualizacji wniosku o przyznanie lokalu, o którym mowa w § 15 ust. 8;

2. Odmawia się zawarcia umowy najmu osobom których sytuacja mieszkaniowa uległa zmianie w ten sposób, że są one w stanie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe.

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

§ 18. 1. Jeżeli w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, opuszczonym przez najemcę pozostały osoby mu bliskie, czyli zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoby przysposabiające i przysposobione, osoby które pozostawały z najemcą we wspólnym pożyciu oraz osoby wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych, niniejszy Regulamin przewiduje zawarcie z nimi umowy w uzasadnionych przypadkach oraz po spełnieniu warunków do przyznania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, określonych w § 5 Regulaminu.

2. Umowa najmu w sytuacji opisanej w ust. 1 nie może być zawarta w przypadku, gdy:

- 1) najemca opuszczający lokal z mieszkaniowego zasobu gminy zamieszkał na terenie gminy w lokalu stanowiącym jego własność bądź uzyskanym na podstawie innego tytułu prawnego, a powierzchnia mieszkalna uzyskanego lokalu zapewnia pozostawionym osobom co najmniej normy określone w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;

2) najemcy opuszczającemu lokal z mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje tytuł prawny do lokalu poza granicami gminy.

§ 19. Jeżeli w lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy opuszczonym przez najemcę pozostały inne osoby niż wymienione w § 18, nie spełniające określonych kryteriów do zawarcia z nimi właściwej umowy najmu opuszczonego lokalu, należy zobowiązać je do opróżnienia, opuszczenia i wydania zajmowanego lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę lub w terminie 3 miesięcy od dnia jego śmierci.

Rozdział 8.

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

§ 20. 1. Lokal z mieszkaniowego zasobu gminy proponowany osobie niepełnosprawnej powinien być dostosowany do rodzaju niepełnosprawności, w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które utrudniają lub uniemożliwiają korzystanie z lokalu.

2. Lokal z mieszkaniowego zasobu gminy wskazany osobie niepełnosprawnej, która ma problem z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na parterze lub na wyższej kondygnacji, pod warunkiem że budynek, w którym znajduje się lokal wyposażony jest w windę.

3. Osobie niepełnosprawnej, która wymaga stałej rehabilitacji, w miarę możliwości powinien być proponowany lokal, w którym możliwe będzie podjęcie rehabilitacji.

Rozdział 9.

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

§ 21. 1. Na realizację zadań, o których mowa 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, przeznaczone mogą być lokale spełniające warunki rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie mieszkań chronionych, znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy.

2. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1, podejmuje wójt, po uzyskaniu opinii zespołu.

Rozdział 10.

Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 22. 1. Osoby umieszczone na liście ubiegających się o zawarcie umowy najmu przed dniem wejścia w życie Regulaminu, zachowują uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Nierozpatrzone wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy złożone przed dniem wejścia w życie uchwały rozpatrzone zostaną zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy.

WNIOSEK
o obniżenie czynszu

1. Imię i nazwisko

2. Adres zamieszkania

3. Telefon*

4. Adres poczty elektronicznej*

5. Adres lokalu, którego dotyczy wniosek

8. Liczba osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego

9. Dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego
z okresu 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji
o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego

10. Średni miesięczny dochód w przeliczeniu na 1 członka
gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy
poprzedzających datę złożenia deklaracji o wysokości dochodów
członków gospodarstwa domowego

11. Do wniosku dołączam

- deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego
- inne

.....
(data)

(podpiswnioskodawcy)

*informacje podawane dobrowolnie

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U.UE.L.2016.119.1) (dalej: RODO)

informujemy, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest HYDRODUKT Sp. z o.o., z siedzibą 05-462 Wiązowna, ul. Boryszewska 2.
2. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można kontaktować się w sprawach związanych z ochroną danych osobowych, e-mail: iod@hydrodukt.pl, telefonicznie: 22 789 01 33 lub listownie na adres Spółki;
3. Przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych odbywać się będzie w celu prowadzenia z Panią/Panem korespondencji i obsługi sprawy, której ona dotyczy oraz w celu ewentualnego dochodzenia roszczeń lub obrony przed takimi roszczeniami – podstawą prawną jest prawnie uzasadniony interes ADO zgodnie z art. 6 ust. 1 lit f RODO – tj. obsługa spraw zgłoszonych przez formularz, prowadzenie korespondencji z zainteresowanymi osobami i obsługa zgłaszanych przez nich spraw;
4. W związku z przetwarzaniem danych w celach, o których mowa w pkt 3 odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 1. organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa;
 2. inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych ze Spółką przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest HYDRODUKT Sp. z o.o.
5. Przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do treści danych oraz ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo sprzeciwu, zażądania zaprzestania przetwarzania i przenoszenia danych.
6. Przysługuje Pani/Panu również prawo wniesienia skargi do Urzędu Ochrony Danych Osobowych (UODO), ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, gdy uzasadnione jest, że Pani/Pana dane osobowe przetwarzane są niezgodnie z celem, do którego zostały zebrane.
7. Podanie danych osobowych w zakresie wymaganym obowiązującymi przepisami prawa jest dobrowolne, niemniej jest ono warunkiem zawarcia i/lub realizacji umowy oraz świadczenia usług, zapewnienia komunikacji, obsługi zgłoszeń i reklamacji. Konsekwencją niepodania przez Panią/Pana danych osobowych będzie brak możliwości współpracy z Administratorem danych.
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego/organizacji międzynarodowej.
9. W stosunku do Pani/Pana danych osobowych nie będą podejmowane czynności polegające na zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.
10. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji zadań Administratora zgodnie z ich celem, a także później tj. do czasu upływu terminu przedawnienia ewentualnych roszczeń, w związku z realizacją obowiązku archiwizacyjnego (5 lat).

.....
(data)

(podpis wnioskodawcy)

Zgodnie z art. 7 ust. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) w przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązkowy jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu. Ponadto na podstawie art. 7 ust. 7 ww. ustawy uprawniony pracownik może przeprowadzić wywiad środowiskowy w celu potwierdzenia uprawnienia do otrzymania obniżki czynszu dla najemców o niskich dochodach.

.....
(data)

(podpis wnioskodawcy)

WNIOSEK

osoby ubiegającej się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Wiązowna

1. Imię i nazwisko wnioskodawcy

2. Data urodzenia

3. Adres do korespondencji

4. Telefon kontaktowy**

5. Adres poczty elektronicznej**

6. Proszę o przydział lokalu dla mnie i niżej wymienionych osób:

Lp.	Imię i nazwisko	Rok urodzenia
1		
2		
3		
4		
5		

7. Zamieszkuję w lokalu (adres):

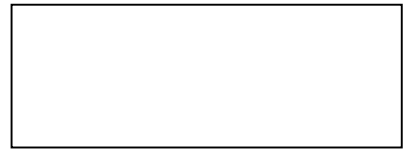
a) posiadając tytuł prawny do tego lokalu,***

b) na prawach sublokatora,***

c) w charakterze członka rodziny najemcy***, właściciela lokalu w domu jednorodzinnym***, w którym najemcą/właścicielem jest
stopień pokrewieństwa.....

Oświadczam, że nie zalegałem/zalegałam z płatnością czynszu za wynajem lokalu powyżej 6 miesięcy.

8. Oświadczam, że wraz ze mną w lokalu zamieszkuje łącznie..... osób



.....
(data)

(podpis wnioskodawcy)

* - niepotrzebne skreślić

** - informacje podawane dobrowolnie

***- zaznaczyć prawidłowe

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U.UE.L.2016.119.1) (dalej: RODO)

informujemy, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest HYDRODUKT Sp. z o.o., z siedzibą 05-462 Wiązowna, ul. Boryszewska 2.
2. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można kontaktować się w sprawach związanych z ochroną danych osobowych, e-mail: iod@hydrodukt.pl, telefonicznie: 22 789 01 33 lub listownie na adres Spółki;
3. Przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych odbywać się będzie w celu prowadzenia z Panią/Panem korespondencji i obsługi sprawy, której ona dotyczy oraz w celu ewentualnego dochodzenia roszczeń lub obrony przed takimi roszczeniami – podstawą prawną jest prawnie uzasadniony interes ADO zgodnie z art. 6 ust. 1 lit f RODO – tj. obsługa spraw zgłoszonych przez formularz, prowadzenie korespondencji z zainteresowanymi osobami i obsługa zgłaszanych przez nich spraw;
4. W związku z przetwarzaniem danych w celach, o których mowa w pkt 3 odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 1. organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa;
 2. inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych ze Spółką przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest HYDRODUKT Sp. z o.o.
5. Przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do treści danych oraz ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo sprzeciwu, zażądania zaprzestania przetwarzania i przenoszenia danych.
6. Przysługuje Pani/Panu również prawo wniesienia skargi do Urzędu Ochrony Danych Osobowych (UODO), ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, gdy uzasadnione jest, że Pani/Pana dane osobowe przetwarzane są niezgodnie z celem, do którego zostały zebrane.
7. Podanie danych osobowych w zakresie wymaganym obowiązującymi przepisami prawa jest dobrowolne, niemniej jest ono warunkiem zawarcia i/lub realizacji umowy oraz świadczenia usług, zapewnienia komunikacji, obsługi zgłoszeń i reklamacji. Konsekwencją niepodania przez Panią/Pana danych osobowych będzie brak możliwości współpracy z Administratorem danych.
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego/organizacji międzynarodowej.
9. W stosunku do Pani/Pana danych osobowych nie będą podejmowane czynności polegające na zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.
10. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji zadań Administratora zgodnie z ich celem, a także później tj. do czasu upływu terminu przedawnienia ewentualnych roszczeń, w związku z realizacją obowiązku archiwizacyjnego (5 lat).

.....
(data)

(podpis wnioskodawcy)

Zgodnie z art. 7 ust. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) w przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu. Ponadto na podstawie art. 7 ust. 7 ww. ustawy uprawniony pracownik może przeprowadzić wywiad środowiskowy w celu potwierdzenia uprawnienia do otrzymania obniżki czynszu dla najemców o niskich dochodach.

.....
(data)

(podpis wnioskodawcy)

Zespół dokonuje kwalifikacji warunków bytowych i życiowych osób ubiegających się o przyznanie lokali z mieszkaniowego zasobu gminy w systemie punktowym na podstawie kompletnie i wiarygodnie wypełnionego wniosku złożonego w określonym terminie, w oparciu o podaną punktację.

Lp.	Kryterium	Opis	Punktacja	Uwagi
1	Członek wspólnoty samorządowej	Od 10 i więcej lat przed datą złożenia wniosku	5 pkt	Podstawą do naliczenia są poświadczenia dostarczone przez wnioskodawcę lub potwierdzenie z ewidencji ludności. Punktacja nie podlega sumowaniu.
		Od 5 do 10 lat przed datą złożenia wniosku	3 pkt	
		Do 5 lat przed datą złożenia wniosku	0 pkt	
2	Powierzchnia mieszkalna na 1 osobę w dotychczas zajmowanym lokalu	Poniżej 3,99 m ²	3 pkt	Powierzchnia mieszkalna na 1 osobę, dotyczy łącznej powierzchni zajmowanych pomieszczeń dzielonej przez liczbę osób zamieszkujących. Punktacja nie podlega sumowaniu.
		Od 4 m ² do 5 m ²	1 pkt	
		Powyżej 5 m ²	0 pkt	
3	Warunki mieszkaniowe w dotychczas zajmowanym lokalu	Lokal mieszkalny o złym stanie technicznym, położonym w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu lub rozbiórki	6 pkt	Warunki mieszkaniowe ocenia zespół podczas wizji lokalnej. Punktacja nie podlega sumowaniu.
		Lokal bez wody lub WC w lokalu	4 pkt	
		Dobre warunki mieszkaniowe	0 pkt	
4	Stan rodzinny	Osoba samotna lub małżeństwo wychowujące więcej niż 5 dzieci	10 pkt	Stan rodzinny ocenia się na podstawie informacji zawartych we wniosku. Punktacja nie podlega sumowaniu.
		Osoba samotna wychowująca od 3 do 5 dzieci	6 pkt	
		Osoba samotna wychowująca od 1 do 2 dzieci	3 pkt	
		Osoba samotna	1 pkt	
		Bezdietne małżeństwo	0 pkt	
5	Czas oczekiwania na przyznanie lokalu (dotyczy osób umieszczonych na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu w poprzednich latach)	Powyżej 10 lat	3 pkt	Weryfikacja list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z poprzednich lat. Punktacja nie podlega sumowaniu.
		Powyżej 6 lat do 10 lat włącznie	2 pkt	
		Od 3 do 6 lat włącznie	1 pkt	
		Poniżej 3 lat	0 pkt	
6	Wiek wnioskodawcy	65-74 lata	2 pkt	W przypadku małżeństwa rozpatruje się wiek osoby młodszej. W przypadku zgłoszenia do zamieszkania małżeństwa z dorosłymi dziećmi punkty nie są przyznawane.
		Powyżej 75 lat	5 pkt	

7	Choroba wnioskodawcy lub członka rodziny	Niepełnosprawność w stopniu znacznym (orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu znacznym) wymagające opieki osób trzecich lub całkowicie niezdolny do pracy i niezdolny do samodzielnej egzystencji	5 pkt	Punktacja przyznawana w oparciu o orzeczenie o niepełnosprawności lub w oparciu o dokumentację medyczną. W przypadku występowania niepełnosprawności lub choroby przewlekłej u osoby niepełnoletniej będącej członkiem rodziny (nieposiadającej orzeczenia o niepełnosprawności) punktacja przyznawana jest indywidualnie w oparciu o dokumentację medyczną i opinię Centrum Usług Społecznych w Radiówku. Punktacja nie podlega sumowaniu.
		Niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym (orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym lub całkowicie niezdolny do pracy)	3 pkt	
		Niepełnosprawność w stopniu lekkim lub częściowo niezdolny do pracy	2 pkt	
		Osoby leczone w poradni specjalistycznej (choroby przewlekłe, długotrwałe - udokumentowane zaświadczeniem z Kliniki lub Poradni Specjalistycznej	1 pkt	
8	Ofiara przemocy	Wnioskodawca lub członek rodziny jest ofiarą przemocy	3 pkt	Punktacja przyznawana jest w oparciu o niebieską kartę lub wyrok skazujący sprawcę przemocy – członka rodziny.

Punkty ujemne

1	Dewastacja zajmowanego dotychczas lokalu mieszkalnego lub urządzeń wspólnego użytku	-7 pkt
2	Zakłócanie porządku innym lokatorom i otoczeniu w dotychczas zajmowanym lokalu – opinia GKRPA	- 8 pkt
3	Zbycie prawa do poprzednio zajmowanego lokalu/ nieruchomości w okresie ostatnich 5 lat przed datą złożenia wniosku (dotyczy również członków gospodarstwa domowego)	- 5 pkt
4	Zaleganie czynszowe powyżej 6 miesięcy	- 5 pkt
5	Posiadanie prawa do innej nieruchomości/lokalu	- 10 pkt

SUMA PRYZNANYCH PUNKTÓW

Uzasadnienie

W związku z koniecznością wprowadzenia zmian w zasadach wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiązowna, przedkłada się projekt uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiązowna.

Wprowadzenie zmian w zasadach jest niezbędne do prawidłowego rozpatrywania wniosków osób ubiegających się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.