

**UCHWAŁA NR LI/333/22  
RADY GMINY PSZCZÓŁKI**

z dnia 7 marca 2022 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczółki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1372 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 172) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pszczółki stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Uchwała się kryteria punktowe stanowiące podstawę do ustalenia kolejności umieszczenia na liście mieszkaniowej stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pszczółki.

**§ 4.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na gminnej tablicy ogłoszeń.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Anna Staniewicz**

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pszczółki**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Zasady mają zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne, lokale przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, w tym z najmem na czas nieoznaczony i lokale do remontu oraz pomieszczenia tymczasowe.

§ 2. Ilekroć w zasadach 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;

2) uchwale - należy przez to rozumieć uchwałę w sprawie **zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczółki**;

3) Wójtce – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Pszczółki;

4) członkach wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby fizyczne:

a) które faktycznie zamieszkują na terenie Gminy Pszczółki z zamiarem stałego pobytu, (centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami, w tym zameldowaniem na pobyt stały w granicach administracyjnych Gminy Pszczółki lub zatrudnieniem w granicach administracyjnych Pszczółki,

b) które przebywają czasowo poza obszarem Gminy Pszczółki w formach wsparcia mieszkaniowego bądź pieczy zastępczej, realizowanych w trybie decyzji administracyjnej, orzeczenia sądu lub skierowania Wójta;

5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę;

6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;

7) przegęszczeniu – należy przez to rozumieć sytuację, w której powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego lokatora jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>;

8) wysokości dochodu uzasadniającej zastosowanie obniżek czynszu – należy przez to rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego i nieprzekraczający:

a) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,

b) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;

9) mieszkaniowym zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Pszczółki;

10) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Pszczółki;

11) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie, o którym mowa w ustawie;

12) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;

13) lokalu wspólnym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, do którego tytuł prawny posiada dwóch lub więcej najemców na podstawie odrębnych umów najmu uprawnionych do zajmowania poszczególnych pokoi, ze wspólną używalnością innych pomieszczeń takich jak: kuchnia, przedpokój, łazienka, w.c., korytarz;

14) opłatach – należy przez to rozumieć czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela, o których mowa w ustawie;

15) lokalu do remontu – należy przez to rozumieć lokal przeznaczony do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy;

16) lokalach przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach – należy przez to rozumieć:

a) lokale z najmem na czas nieoznaczony,

b) lokale do remontu.

§ 3. 1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Pszczółki;

2) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe.

2. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji Gmina może wynajmować lokale mieszkalne osobom, wobec których Rada Gminy Pszczółki w drodze uchwały, podjęła zobowiązanie zapewnienia warunków do osiedlenia.

§ 4. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu zapewniane i wskazywane osobom niepełnosprawnym dostosowuje się pod względem technicznym do ich indywidualnych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności w zakresie:

- 1) położenia lokalu w budynku;
- 2) infrastruktury takiej jak windy, podjazdy itp.;
- 3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z niego.

§ 5. Za porozumieniem stron można zmienić dotychczasową:

- 1) umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony na umowę najmu socjalnego lokalu, z uwzględnieniem kryterium dochodowego określonego w § 7 ust. 2 pkt 1;
- 2) umowę najmu socjalnego lokalu na umowę na czas nieoznaczony, z uwzględnieniem kryterium dochodowego określonego w § 7 ust. 2 pkt 2.

## **Rozdział 2. Lokale objęte najmem socjalnym oraz lokale przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach**

§ 6. 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego składa wypełniony wniosek mieszkaniowy, do którego załącza:

- 1) dokumenty potwierdzające fakt bycia członkiem wspólnoty samorządowej;
- 2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

2. Wnioskodawca uzupełnia złożony wniosek mieszkaniowy i informuje o zmianach mających wpływ na ocenę wniosku, zarówno w zakresie punktacji jak i dalszej jego realizacji, w szczególności o zmianie adresu do korespondencji.

3. Wójt powołuje Komisję Weryfikacyjną oraz określa regulamin jej działania. W skład komisji nie mogą wchodzić osoby, które biorą udział w weryfikacji, ocenie złożonych wniosków mieszkaniowych oraz tworzeniu list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu. W składzie Komisji Weryfikacyjnej powinni się znaleźć przedstawiciele Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

4. W ramach kontroli społecznej Komisja Weryfikacyjna opiniuje prawidłowość dokonanej weryfikacji wniosku i naliczonych punktów, wniesione przez wnioskodawcę zastrzeżenia oraz projekty list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu.

5. Kryteria punktacji stanowiącej podstawę do ustalania kolejności umieszczania na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

6. Wnioski o najem lokalu objętego najmem socjalnym oraz lokalu przeznaczonego na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach rozpatruje się na podstawie kompletnie wypełnionej ankiety weryfikacyjnej złożonej w określonym terminie, w oparciu o punktację określoną w załączniku. Ilość uzyskanych punktów stanowi o pierwszeństwie w zawieraniu umów najmu.

7. Gmina tworzy listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu w oparciu o liczbę wolnych lokali pozostających w dyspozycji Gminy.

§ 7. 1. Najemcą lokalu może zostać osoba:

1) w przypadku najmu socjalnego lokalu - która jest członkiem wspólnoty samorządowej Gminy Pszczółki, nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu oraz spełnia kryterium dochodowe określone w ust. 2 pkt 1;

2) w przypadku najmu lokalu przeznaczonego na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach – która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, jest członkiem wspólnoty samorządowej Gminy Pszczółki oraz spełnia kryterium dochodowe określone odpowiednio w ust. 2 pkt 2 i 3.

2. Do ubiegania się o zawarcie umowy uprawnia średni miesięczny dochód z okresu trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji przypadający na członka gospodarstwa domowego:

1) dla umowy w ramach najmu socjalnego – nieprzekraczający:

a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,

b) 70% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;

2) dla umowy w ramach najmu na czas nieoznaczony – nie niższy niż określony w pkt 1 i nieprzekraczający:

a) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,

b) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;

3) dla umowy w ramach najmu lokalu do remontu – nie niższy niż określony w pkt 2 i nieprzekraczający: a) 350 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,

b) 300 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Najem socjalny lokalu może zostać przedłużony na wniosek najemcy, jeżeli najemca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal spełnia kryterium dochodowe określone w ust. 2 pkt 1.

4. Przekroczenie dochodu określonego w ust. 2 pkt 1 nie więcej niż o 30% nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli najemca znajduje się w trudnej sytuacji życiowej lub jeżeli jego jedynym źródłem utrzymania jest świadczenie emerytalne lub rentowe.

5. Do osób pozostałych w pomieszczeniach tymczasowych po upływie okresu obowiązywania umowy stosuje się odpowiednio ust. 3 i 4.

§ 8. 1. Najemcą lokalu w ramach najmu socjalnego może zostać osoba, która nabyła prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego.

2. W przypadku realizowania wyroku z powództwa podmiotów innych niż Gmina, o kolejności realizacji decyduje data złożenia wniosku z uwzględnieniem ust. 3. Gmina w uzasadnionych przypadkach może zrealizować wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności.

3. Na wniosek właściciela lokalu, w którym zamieszkuje osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy prawomocnego wyroku, Gmina może wskazać poza

kolejnością lokal w celu przeprowadzenia przez właściciela we własnym zakresie i na własny koszt prac remontowych przystosowujących lokal do zamieszkania przez osobę uprawnioną.

4. W przypadku, gdy istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego z powództwa Gminy z obowiązkiem złożenia oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a zajmowany, przez osobę objętą wyrokiem, lokal mieszkalny należący do mieszkaniowego zasobu odpowiada warunkom określonym w art. 22 ustawy istnieje możliwość zawarcia umowy najmu socjalnego tego lokalu.

§ 9. 1. W przypadku konieczności opróżnienia lokalu Gmina, przy uwzględnieniu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem, może zawierać umowy najmu innego lokalu z osobami zajmującymi lokal wymagający opróżnienia. Rodzaj umowy zależny jest od spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 7 ust. 2.

2. Wykwaterowania z lokali niespełniających warunków technicznych jakim powinny odpowiadać pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi prowadzone są w oparciu o opinię odpowiednich służb technicznych.

3. W razie braku możliwości zakończenia remontu lokalu, z którego wykwaterowano najemcę na podstawie art. 10 ust. 4 ustawy w okresie 12 miesięcy, Gmina może wskazać najemcy, za jego zgodą, lokal zamienny i zawrzeć z nim umowę najmu na czas nieoznaczony.

4. Na wniosek najemcy, pod warunkiem wykonania remontu na własny koszt, Gmina może: 1) wskazać lokal o większej powierzchni użytkowej; 2) wskazać dwa lokale mieszkalne, pod warunkiem że rozdziela się faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu, odrębne gospodarstwa domowe.

5. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy z dotychczasowego lokalu Gmina składa trzy propozycje lokali zamiennych. Odmowa przyjęcia wskazanych przez Gminę lokali może skutkować podjęciem działań prawnych wynikających z ustawy.

### **Rozdział 3. Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup>**

§ 10. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, przeznacza się w szczególności na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej w tym na potrzeby, o których mowa w rozdziale 4.

### **Rozdział 4. Lokale na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej**

§ 11. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przeznaczane na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy obejmujące w szczególności mieszkania chronione, mieszkania wspomagane, mieszkania treningowe, 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 przeznaczane 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. Przekazanie lokalu może nastąpić na czas nieoznaczony.

§ 12. 1. Osobie będącej uczestnikiem programów lub projektów realizowanych przy udziale Gminy, w szczególności mających na celu wyjście z bezdomności, Gmina może:

- 1) zawrzeć umowę najmu lokalu obecnie zajmowanego w ramach projektu lub programu,
- 2) wskazać inny lokal mieszkalny - bez stosowania kryteriów punktacji dla osób ubiegających się o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1 musi spełniać kryteria dochodowe określone w § 7 ust. 2.

### **Rozdział 5. Inne przypadki zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu**

§ 13. Poza przypadkami określonymi w art. 691 Kodeksu cywilnego Gmina może pod warunkiem braku zaległości w opłatach za lokal oraz spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 7 ust. 2 pkt 3 zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony z osobą nieposiadającą tytułu prawnego do innego lokalu, zameldowaną i zamieszkującą w przedmiotowym lokalu co najmniej 3 lata. Na poczet 3 letniego okresu zameldowania i zamieszkiwania zalicza się okres zameldowania i zamieszkiwania w wykwaterowanym lub zamienionym lokalu.

§ 14. Gmina może, pod warunkiem nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu oraz braku zaległości w opłatach za lokal, zawrzeć umowę najmu z:

- 1) osobą mieszkającą w lokalu przekazanym Gminie na podstawie odrębnych przepisów;
- 2) osobą, która zajmuje dom jednorodzinny, stanowiący uprzednio przedmiot umów dzierżawy zawartych z tą osobą lub jej poprzednikami prawnymi, mieszkającą nieprzerwanie w tym domu od czasu wygaśnięcia wyżej wymienionych umów;
- 3) osobą zameldowaną i zamieszkującą w lokalu bez tytułu prawnego co najmniej 3 lata spełniającą kryterium dochodowe określone w § 7 ust. 2 pkt 1 albo 3 w przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu, skutkującego rozwiązaniem umowy najmu.

§ 15. W przypadku, gdy lokal zajmowany przez osobę, o której mowa w § 13 i § 14 pkt 2 i 3, posiada powierzchnię wyższą od normatywnej powierzchni użytkowej wskazanej w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, Gmina może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni.

§ 16. 1. Najemca lokalu wspólnego w przypadkach uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi i zasadami racjonalnej gospodarki, może wystąpić z wnioskiem o:

- 1) przyłączenie zwolnionej przez innego najemcę części lokalu, jeżeli w wyniku przyłączenia powierzchnia użytkowa lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 50 m<sup>2</sup> dla jednej osoby i 25 m<sup>2</sup> dla każdej kolejnej osoby;
- 2) trwałe wydzielenie wynajmowanych przez siebie części jeżeli będzie ono skutkowało powstaniem lokalu samodzielnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1048).

2. Najemcy lokalu objętego najmem socjalnym położonego w lokalu wspólnym, w którym pozostała część lokalu została zwolniona, Gmina może wskazać inny lokal, w celu zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Gmina może również przeznaczyć zwolnioną część lokalu wspólnego na lokal bądź lokale, które zostaną objęte najmem socjalnym.

3. W uzasadnionych przypadkach Gmina może wyrazić zgodę na przyłączenie, rozbudowę bądź przebudowę dotychczas zajmowanego samodzielnego lokalu mieszkalnego w sytuacji, gdy:

1) przylega do niego w poziomie wolny lokal, którego nie można przeznaczyć na samodzielny lokal mieszkalny oraz istnieją warunki techniczne do wykonania koniecznych prac;

2) w dotychczas zajmowanym lokalu mieszkalnym występuje przegęszczenie określone w § 2 pkt 7.

§ 17. 1. Osoba pozbawiona tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości w opłatach, może wnioskować o ponowne zawarcie umowy, w przypadku całkowitej spłaty tych zobowiązań przy spełnieniu kryteriów dochodowych określonych w § 7 ust. 2.

2. Na wniosek byłego najemcy spełniającego kryterium dochodowe określone w § 7 ust. 2 pkt 1 Gmina może zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu.

3. Osoba, o której mowa w ust. 1 i 2 składa wypełniony wniosek mieszkaniowy, do którego załącza:

1) dokumenty potwierdzające przebywanie na terenie Gminy;

2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

4. Jeżeli powierzchnia lokalu, o którym mowa w ust. 2, jest wyższa od normatywnej powierzchni użytkowej wskazanej w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, Gmina może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni i o obniżonym standardzie.

## **Rozdział 6. Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych**

§ 18. 1. Gmina może wyrazić zgodę na zamianę lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lub osobami, którym wypowiedziano umowę najmu z powodu zwłoki z zapłatą opłat w przypadku, gdy:

1) oba lokale należą do mieszkaniowego zasobu i ich kartoteki finansowe nie są obciążone zaległościami z tytułu opłat;

2) zamiana dokonywana jest w sytuacji, gdy kartoteka finansowa lokalu pozostającego w mieszkaniowym zasobie obciążona jest zaległościami z tytułu opłat, a najemca deklarujący spłatę zadłużenia zawiera umowę o przejęciu długu, określającą zasady spłaty długu z jednoczesnym zastrzeżeniem, iż spłata długu jest jednorazowa i nie podlega rozłożeniu na raty ani umorzeniu;

3) zamiana dokonywana jest, gdy jeden z lokali objętych najmem nie należy do mieszkaniowego zasobu (np. lokal spółdzielczy, lokal znajdujący się w innej miejscowości);

4) zamiana dokonywana jest na dwa lokale z powodów rodzinnych lub społecznych pod warunkiem, że wskutek zamiany rozdziela się faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu odrębne gospodarstwa domowe.

2. Najemca lub osoba której wypowiedziano umowę najmu z powodu zwłoki z zapłatą opłat może złożyć ofertę zamiany, która jest ważna przez rok od daty złożenia. 3. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokali następuje w przypadku, gdy zamiana jest sprzeczna z zasadami określonymi w ust. 1 oraz jeżeli: 1) zamiana spowoduje istotne pogorszenie warunków mieszkaniowych lub zdrowotnych, w tym osób zamieszkujących w lokalach wspólnych oraz gdy zamiana spowoduje przegęszczenie; 2) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem;

3) kartoteka finansowa każdego z lokali objętych wnioskami o zamianę obciążona jest zaległościami.

§ 19. 1. Gmina może dokonać zamiany na inny wolny lokal z mieszkaniowego zasobu w przypadku, gdy: 1) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym lub umiarkowanym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych lub równoważnym, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb, wynikających z jego niepełnosprawności. Osoby te mogą wnioskować o zawarcie umowy najmu na inny lokal równorzędny, w którym utrudnienie nie będzie występować;

2) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy ukończył 70 lat, a zamiana lokalu jest uzasadniona szczególnymi względami społecznymi lub zdrowotnymi. Zamiana taka może być dokonana na lokal równorzędny usytuowany na niższej kondygnacji;

3) dotychczas zajmowany lokal ze względu na wyższą od normatywnej powierzchnię użytkową wskazaną w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych nie uprawnia najemcy do:

a) wystąpienia z wnioskiem o obniżkę czynszu,

b) otrzymania dodatku mieszkaniowego;

4) najemca lub osoba, której wypowiedziano umowę najmu z powodu zwłoki z zapłatą opłat za używanie lokalu ubiega się o zamianę na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub o niższym standardzie;

5) najemca ubiega się o lokal o większej powierzchni użytkowej pod warunkiem wykonania remontu na własny koszt i niezalegania z opłatami, przy uwzględnieniu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem;

6) najemca niezalegający z opłatami, któremu Gmina wyraziła zgodę na zamianę lokalu wyraża chęć jego wyremontowania na koszt własny.

2. O kolejności zamiany o której mowa w ust. 1 pkt. 1, 2 i 6 decyduje data złożenia wniosku.

§ 20. Realizacja zamian o których mowa w § 18 i 19 następuje na podstawie złożonych wniosków wraz z kompletem niezbędnych dokumentów uzasadniających zamianę po wyrażeniu zgody przez wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkujące w lokalu objętym zamianą.

§ 21. 1. W uzasadnionych przypadkach Gmina może wyrazić zgodę na podnajem całego lokalu lub części lokalu przez najemcę, bądź na oddanie przez niego lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim. Nie dotyczy to lokalu w ramach najmu socjalnego.

2. Gmina może wyrazić zgodę na podnajem lokalu w całości lub w części bądź na oddanie lokalu przez najemcę w bezpłatne używanie osobom trzecim w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal w szczególności z powodu:

- 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania;
- 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania;
- 3) leczenia.

3. Oddanie w podnajem lokalu w całości lub części, bądź oddanie lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim może nastąpić na wniosek najemcy.

4. Gmina może nie wyrazić zgody na podnajem lokalu bądź oddanie w bezpłatne używanie na czas oznaczony, w szczególności jeżeli:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki;
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu;
- 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu;
- 4) zawarcie umowy podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie lokalu spowoduje przegęszczenie.

## **Rozdział 7. Przepisy końcowe**

§ 22. Osoby objęte rocznymi listami osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, sporządzonymi według dotychczasowych przepisów, zachowują prawo do zawarcia umowy najmu.

**Kryteria punktowe stanowiące podstawę do ustalenia kolejności umieszczenia na liście  
mieszkaniowej**

Punkty nalicza się na dzień weryfikacji wniosku.

<b>Kryteria punktowe</b>	<b>Opis</b>	<b>Punktacja</b>	<b>Uwagi</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
1) zamieszkiwanie w granicach administracyjnych gminy z zamiarem stałego pobytu	powyżej 7 lat, przed datą wyznaczoną na weryfikację wniosku zamieszkiwanie na terenie gminy z zamiarem stałego pobytu:	+ 10 pkt	Podstawę do naliczenia punktów będzie stanowiło złożenie przez wnioskodawcę co najmniej trzech dokumentów potwierdzających spełnienie niniejszego kryterium. W przypadku osobnego zamieszkiwania wnioskodawców uzyskaną punktację za zamieszkiwanie liczy się osobie z dłuższym okresem zamieszkiwania.
2) okres oczekiwania na mieszkanie	za każdy kolejny rok oczekiwania, który nalicza się z końcem roku kalendarzowego:	+ 1 pkt	Okres oczekiwania na mieszkanie: należy przez to rozumieć okres od daty złożenia pierwszego wniosku o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu. W ramach tego kryterium suma punktów nie może być wyższa niż 20 pkt
3) stan rodziny wnioskodawcy	za każde dziecko na wychowaniu	+ 3 pkt	
4) stosunki społeczne w miejscu zamieszkiwania, warunki zdrowotne wnioskodawcy	zamieszkujący wspólnie z osobami lub same będące osobami niepełnosprawnymi i posiadający orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, w którym jest wskazany: a) wymóg konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną	+ 3 pkt	Podstawą do naliczenia punktów jest przedłożenie przez wnioskodawcę aktualnego, na dzień weryfikacji wniosku, orzeczenia wydanego przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności potwierdzającego okoliczności wymienione w pkt. 4, kol. 2, ppkt. a lub b. Punktacja w

	możliwością samodzielnej egzystencji opieki nad nimi przez osobę drugą i/lub b) prawo do zamieszkania w oddzielnym pokoju:		ramach tego kryterium nie podlega sumowaniu.
5) przegęszczenie	na jedną uprawnioną osobę w miejscu zamieszkania przypada:	+3 pkt	Punkty naliczane są m.in.: na podstawie potwierdzenia faktu zamieszkiwania: - przez właściciela/zarządcę lub administratora budynku, - przez właściwe biuro meldunkowe, - przez zarządcę pod kątem ilości osób zobowiązanych do zapłaty np. za media, śmieci lub, - przez potwierdzenie innej jednostki (np. OPS). Stan przegęszczenia powinien mieć miejsce w okresie co najmniej jednego roku, poprzedzającego datę wyznaczoną na weryfikację wniosku. Podstawę do naliczenia punktów będzie stanowiło złożenie przez wnioskodawcę co najmniej dwóch dokumentów potwierdzających spełnienie niniejszego kryterium W przypadku osobnego zamieszkiwania wnioskodawców uzyskaną punktację za metraż liczy się z lokalu z większym przegęszczeniem. Punkty nie przysługują osobom, które otrzymały punkty w pkt 6, kol. 2, lit a.
	a) do 3m2 powierzchni mieszkalnej:	+3 pkt	
	b) ponad 3m2 do 4m2 powierzchni mieszkalnej:	+2 pkt	
	c) ponad 4m2 do 5m2 powierzchni mieszkalnej:	+1 pkt	
	d) ponad 5m2 powierzchni mieszkalnej:	0 pkt	
6) warunki mieszkaniowe	a) zamieszkiwanie co najmniej jeden rok w lokalu, w którym łącznie mieszkają przynajmniej dwie rodziny	+ 3 pkt	Punkty naliczane są m.in. na podstawie: potwierdzenia faktu zamieszkiwania przez właściciela/zarządcę albo administratora budynku, lub przez właściwe biuro meldunkowe lub na podstawie rachunków np. za media, śmieci lub potwierdzenia innej jednostki (np. OPS), pod kątem ilości rodzin
	b) zamieszkiwanie w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych: - ze wspólną kuchnią lub	+ 2 pkt	Punkty nalicza się także wnioskodawcom, którzy we własnym zakresie dokonali adaptacji pomieszczeń z

	bez kuchni (nie dotyczy aneksów kuchennych):		przeznaczeniem na kuchnię lub łazienkę
	ze wspólną łazienką	+ 2 pkt	
7) zmiana warunków zamieszkiwania	w okresie 5. lat poprzedzających datę wyznaczoną na weryfikację wniosku nastąpiła zmiana warunków mieszkaniowych poprzez: a) zamianę lokalu mieszkalnego, b) utratę tytułu prawnego do lokalu w wyniku jego: podnajmu, sprzedaży, licytacji, c) wyzbycia się lokalu mieszkalnego w drodze darowizny lub na podstawie innych przepisów prawnych, d) zmianę sposobu użytkowania z lokalu/budynku mieszkalnego na lokal/budynek niemieszkalny, e) uzyskanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego:	- 15 pkt	Punkty nalicza się w przypadku, kiedy zmiana warunków mieszkaniowych miała miejsce na terenie gminy lub w pobliskiej miejscowości. Nie dotyczy lokali socjalnych i zamiennych.
8) zaległości wynikających z tytułu najmu lokalu mieszkalnego	na dzień wyznaczony na weryfikację wniosku, posiadanie zaległości w opłatach wynikających z tytułu najmu lokalu mieszkalnego:	- 15 pkt	

## UZASADNIENIE

Wojewoda Pomorski na mocy rozstrzygnięcia nadzorczego z dnia 29 listopada 2020 r. stwierdził nieważność uchwały nr XXIX/180/20 Rady Gminy Pszczółki z dnia 22 października 2020 r. w sprawie Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pszczółki na lata 2020-2024 oraz Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w części obejmującej § 1 ust. 2 uchwały oraz załącznik nr 2 „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy”.

W związku z powyższym koniecznym jest podjęcie nowej uchwały w przedmiocie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.