



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 28 marca 2024 r.

Poz. 2034

UCHWAŁA NR LXXIX/380/2024 RADY GMINY STANIN

z dnia 21 marca 2024 r.

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

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

§ 1. Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stanin, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stanin.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zofia Czubek

Załącznik do uchwały Nr LXXIX/380/2024
Rady Gminy Stanin z dnia 21 marca 2024 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY STANIN

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.

Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stanin, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Stanin, w tym kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Stanin.

§ 2.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

1. Gminie - oznacza to Gminę Stanin,
2. Ustawie - oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725),
3. Kwocie minimalnego wynagrodzenia - oznacza to kwotę minimalnego wynagrodzenia netto ogłaszanej przez Prezesa Rady Ministrów w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "M.P." obowiązującej na dzień złożenia lub aktualizacji wniosku, o którym mowa w § 17,
4. Osobie niepełnosprawnej - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 44).

§ 3.

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gmina zapewnia lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

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

§ 4.

Umowa najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 100% kwoty minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50% kwoty minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5.

Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 75% kwoty minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 40% kwoty minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6.

Najemcy można obniżyć stawkę czynszu najmu lokali, uwzględniając wielkość dochodów w gospodarstwie domowym według poniższej tabeli:

Wielkość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka w stosunku do kwoty minimalnego wynagrodzenia		Wielkość obniżki stawki czynszu
w gospodarstwie wieloosobowym	w gospodarstwie jednoosobowym	
Poniżej 20%	Poniżej 30%	15%
20% do 35%	30% do 45%	10%
Powyżej 35% i nie więcej jak 50%	Powyżej 45% i nie więcej jak 65%	5%

§ 7.

Za dochód uzyskany przez członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy, uważa się dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 323),

Rozdział 3.**Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy****§ 8.**

Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) Zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10 m².
- 2) Zamieszkiwanie w budynku zagrażającym bezpieczeństwu przebywających w nim osób.
- 3) Zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych.

Rozdział 4.**Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu****§ 9.**

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) W trudnej sytuacji życiowej, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) Niepełnosprawnym lub rodzinom z osobami posiadającymi orzeczenie o niepełnosprawności,
- 3) Zamieszkałych w lokalach komunalnych, w których zachodzi konieczność wykonania napraw wymagających opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego,

4) Zajmujących lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia.

§ 10.

Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:

- 1) W trudnej sytuacji życiowej, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) Utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu.

§ 11.

Po spełnieniu warunków wymienionych w § 9 lub § 10 umowa najmu lokalu zawarta zostaje z osobami które:

- 1) Zamieszkują na terenie Gminy Stanin.
- 2) Spełniają warunki dochodowe określone w § 4 lub § 5.

Rozdział 5.

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

§ 12.

Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.

§ 13.

Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy w określonych przypadkach:

- 1) na wspólnie złożony wniosek dwóch najemców posiadających tytuły prawne do zajmowanych lokali,
- 2) na wniosek najemcy, ubiegającego się o zamianę lokalu z ważnych powodów rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
- 3) na wniosek najemcy, ubiegającego się o zamianę lokalu ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu,
- 4) na wniosek najemcy, który ze względu na swoją niepełnosprawność, udokumentowaną orzeczeniem o niepełnosprawności, ubiega się o zamianę ze względu na konieczność posiadania lokalu przystosowanego dla osoby niepełnosprawnej,
- 5) z inicjatywy Gminy, z zamiarem pozyskania lokali o większym metrażu poprzez przekwaterowanie do lokali o mniejszej powierzchni lokatorów zalegających z opłatami za zajmowany dotychczas lokal lub na wniosek lokatora deklarującego potrzebę zamieszkania w lokalu o mniejszej powierzchni,
- 6) z inicjatywy Gminy, z powodu zamiaru zbycia lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, po odmowie ich wykupu przez dotychczasowych najemców.

§ 14.

Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, z zastrzeżeniem, że zamiana zapewni poprawę warunków mieszkaniowych lub materialnych obydwu najemcom i ich rodzinom.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali.

§ 15.

Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy składają w Urzędzie Gminy w Staninie następujące dokumenty:

- 1) wniosek z opisem dotychczasowych warunków zamieszkiwania;
- 2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21b ust. 2 ustawy;
- 3) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, o którym mowa w art. 21b ust. 3 ustawy;
- 4) oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, o którym mowa w art. 21b ust. 4 ustawy.

§ 16.

Tworzy się rejestry dla wniosków:

- 1) o najem lokali na czas nieoznaczony,
- 2) o najem socjalny lokali.

§ 17.

- 1) Wnioski podlegają wstępnej weryfikacji w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawców uprawniają ich do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
- 2) Po ustaleniu kompletności wniosku i spełnienia wymogów formalnych wniosek wpisywany jest do rejestru osób oczekujących na mieszkanie.
- 3) Kwalifikacji osób, do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub oznaczony dokonuje się spośród wniosków znajdujących się w rejestrze osób oczekujących na mieszkanie.
- 4) Wnioski rozpatrywane są w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.
- 5) Umowa najmu jest zawierana przez Wójta Gminy Stanin.
- 6) Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku, w szczególności informacji o dochodach na członka gospodarstwa domowego.

§ 18.

Lokale wynajmuje się uwzględniając ilość osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego, wymienionych we wniosku.

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

§ 19.

1. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego będzie prowadzone postępowanie zmierzające do odzyskania zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu, z zastrzeżeniem § 20.

§ 20.

Z osobami, o których mowa w ust. 1, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) spełniają kryterium dochodowe, o których mowa w niniejszej uchwale,
- 2) nie posiadają zaległości z tytułu korzystania z lokalu,
- 3) utrzymują lokal w należywym stanie technicznym.

Rozdział 8.**Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności****§ 21.**

Lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych powinien znajdować się w budynku spełniającym warunki w zakresie udogodnień dla osób niepełnosprawnych, określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225).

§ 22.

Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym winien uwzględniać rzeczywiste potrzeby tych osób wynikające z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności konieczność poruszania się na wózku inwalidzkim lub zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

Rozdział 9.**Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy****§ 23.**

Przeznaczanie lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, następuje każdorazowo przez Wójta Gminy Stanin na wniosek kierownika właściwej jednostki organizacyjnej z uwzględnieniem posiadanych zasobów oraz potrzeb osób uprawnionych do najmu.