



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 2 lutego 2023 r.

Poz. 694

UCHWAŁA NR XLV/305/2023 RADY MIEJSKIEJ W KAMIONCE

z dnia 31 stycznia 2023 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamionka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1 i ust. 2 pkt 3 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

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

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXVI/251/2022 Rady Miejskiej w Kamionce z dnia 17 maja 2022 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamionka.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kamionka.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Ewa Grymuza

Załącznik do uchwały Nr XLV/305/2023
Rady Miejskiej w Kamionce
z dnia 31 stycznia 2023 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamionka.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kamionka tworzony jest i utrzymywany celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Kamionka.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Kamionka tworzą lokale stanowiące własność Gminy Kamionka.

3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamionka wchodzi lokale przeznaczone do najmu socjalnego, lokale wynajmowane na czas nieoznaczony.

4. W imieniu Gminy Kamionka wszelkie prawa i obowiązki wynajmującego, w tym zawieranie i rozwiązywanie umów najmu na warunkach ustalonych w niniejszej uchwale i zgodnie z przepisami ustawy dokonuje Burmistrz Miasta Kamionka.

5. Wnioski o najem lokalu przyjmowane są w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kamionce.

6. Wyodrębnienia lokali socjalnych w ramach najmu z mieszkaniowego zasobu gminy dokonuje Burmistrz Miasta Kamionka.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. O zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z gminnego zasobu mieszkaniowego mogą ubiegać się osoby, których dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa, osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o najem, nie przekracza:

- 1) 26% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej - w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 18% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej - w gospodarstwie wieloosobowym.

2. O zawarciu umowy najmu lokalu socjalnego, mogą ubiegać się osoby, których dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa, osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o najem, nie przekracza:

- 1) 19% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej - w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 13% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej - w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Wynajmujący może udzielić obniżki czynszu na wniosek najemcy.

4. Zastosowanie obniżek czynszu uzależnione jest od wysokości dochodu wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa, osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o jej przyznanie:

- 1) w przypadku dochodu nieprzekraczającego 10% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej - w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) w przypadku dochodu nieprzekraczającego 9% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej - w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. Do warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy uważa się sytuację, w której zachodzi przynajmniej jeden z poniższych przypadków:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia przypadająca na jednego mieszkańca jest mniejsza niż 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę w gospodarstwie wieloosobowym lub 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu znajdującym się w budynku przeznaczonym do opróżnienia lub rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny, zagrażający zdrowiu lub życiu,
- 3) zamieszkiwanie w lokalach niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 4) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych najemcy, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

Rozdział 4.

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

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz prowadzą gospodarstwo domowe uzyskując niskie dochody lub są osobami, które:

- 1) utraciły lokal mieszkalny w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego lub orzeczenia sądowego zobowiązani zostali do opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu, w związku z koniecznością przeprowadzenia rozbiórki budynku,
- 3) posiadają lub członek ich gospodarstwa posiada orzeczenie o stopniu niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym bądź znacznym,
- 4) samotnie wychowują dzieci,

2. W przypadku zbiegu kryteriów pierwszeństwa, o których mowa w § 4 ust. 1, jako kryteria dodatkowe ustala się:

- 1) liczbę osób w gospodarstwie domowym, posiadających orzeczenie o stopniu niepełnosprawności,
- 2) liczbę małoletnich dzieci w gospodarstwie domowym.

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

§ 5. 1. Dopuszcza się dokonywanie zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na wniosek najemcy lokalu na inny niezasiedlony lokal z tego zasobu:

- 1) ze względu na udokumentowany stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności najemcy, a także osób z nim zamieszkujących, co znacząco utrudnia lub uniemożliwia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu,
- 2) ze względu na zmianę sytuacji rodzinnej najemcy związanej ze zwiększeniem lub zmniejszeniem liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 3) w przypadku, gdy lokal położony jest w budynku przeznaczonym do rozbiórki, sprzedaży lub planowana jest zmiana jego przeznaczenia,
- 4) w przypadku zamiany na lokal o mniejszej powierzchni,
- 5) w przypadku zamiany na lokal o niższym standardzie.

2. Warunkiem zgody na zamianę lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy jest:

- 1) nieposiadanie zaległości z tytułu zajmowania lokalu,

2) utrzymywanie dotychczasowego mieszkania w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.

§ 6. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany lokali po uzyskaniu zgody Burmistrza Miasta Kamionka.

2. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek najemców lokali, które mają podlegać zamianie. Zamiany lokali można dokonywać w przypadku:

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu (tj. poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę w gospodarstwie wieloosobowym lub 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym),
- 2) najemcą jest osoba niepełnosprawna i w wyniku zamiany otrzyma lokal przystosowany do jej potrzeb.

§ 7. Dopuszcza się dokonywanie zamiany lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy a najemcami lokali w innych zasobach przy spełnianiu łącznie następujących warunków:

- 1) pisemnej zgody właścicieli obydwu stron po uprzednim złożeniu wniosków o zamianę zainteresowanych najemców lokali mieszkalnych wraz z uzasadnieniem,
- 2) spełnienia przez osoby obejmujące w najem lokal z mieszkaniowego zasobu gminy kryteriów dochodowych kwalifikujących do najmu, określonych w § 2.

§ 8. Zamiana następuje poprzez rozwiązanie dotychczas obowiązującej umowy najmu lokalu i zawarcie nowej umowy najmu z osobami wskazanymi we wniosku o zamianę.

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

§ 9. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najmu lokalu socjalnego są zobowiązane do złożenia pisemnego wniosku w Urzędzie Miejskim w Kamionce.

2. Wniosek powinien zawierać w szczególności: imię i nazwisko wnioskodawcy, miejsce aktualnego zamieszkania, wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą z podaniem stopnia pokrewieństwa, opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych, przyczyny ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, wskazanie czy spełnione są kryteria pierwszeństwa wskazane w § 4.

3. Do wniosku dołącza się deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

4. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

5. Stosownie do przewidywanych możliwości gminy sporządza się:

- 1) wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- 2) wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 10. 1. Wnioski o najem lokali rozpatruje Burmistrz Miasta Kamionka po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. W celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych, Burmistrz Kamionka powołuje w drodze zarządzenia Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) opiniowanie wniosków o najem lokali mieszkalnych i przedkładanie opinii Burmistrzowi,
- 2) kontrola warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o najem lokali mieszkalnych,
- 3) sporządzanie projektu wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- 4) sporządzanie projektu wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

4. Zaproponowane projekty wykazu zostają przedstawione Burmistrzowi Miasta Kamionka do zatwierdzenia.

5. Projekt wykazu zatwierdzony przez Burmistrza Miasta Kamionka podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kamionce na okres jednego miesiąca.

6. O wywieszeniu projektu wykazu oraz uprawnieniu do składania zastrzeżeń zainteresowani będą powiadamiani w formie pisemnej.

7. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń wnioskodawców zgłoszonych najpóźniej w ciągu siedmiu dni od upływu okresu wywieszenia projektu wykazu, zostają sporządzone wykazy ostateczne.

8. Osoby objęte wykazem ostatecznym uprawnione są do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

9. Realizacja wykazów ostatecznych następuje w miarę dysponowania przez Gminę Kamionka wolnymi lokalami.

10. Wnioskodawcy objęci wykazem ostatecznym zobowiązani są do ponownego udokumentowania spełniania kryterium dochodowego z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc wydania skierowania do zawarcia umowy najmu.

§ 11. 1. Skreślenie z wykazu następuje w przypadku:

- 1) dwukrotnej nieuzasadnionej odmowy przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu,
- 2) nie przystąpienia do zawarcia umowy najmu lokalu bez usprawiedliwionej przyczyny w ciągu 14 dni od daty otrzymania skierowania,
- 3) złożenie przez wnioskodawcę oświadczenia zawierającego nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej lub materialnej,
- 4) samowolnego zajęcia lokalu,
- 5) uzyskania tytułu prawnego do lokalu, który zaspokaja potrzeby mieszkaniowe.

2. Osoba skreślona z wykazu może ponownie ubiegać się o najem lokalu ale wniosek będzie rozpatrywany zgodnie z kolejnością wynikającą z daty jego ponownego złożenia.

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

§ 12. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę Burmistrz Miasta Kamionka wzywa do opróżnienia lokalu i uiszczenia odszkodowania za cały okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.

2. Osoby, które pozostały w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, Burmistrz Miasta Kamionka wzywa do opróżnienia lokalu i uiszczenia odszkodowania za cały okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.

3. Jeżeli wezwanie, o którym mowa w ust. 1 i 2 nie odnosi skutku, Burmistrz Miasta Kamionka występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Dla osób niepełnosprawnych ruchowo poruszających się na wózkach, poruszających się o kulach, bądź balkonikach rehabilitacyjnych wskazywany lokal musi:

- 1) być położony na parterze;
- 2) posiadać przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów i progów lub zniwelowane;
- 3) posiadać drzwi o szerokości co najmniej 90 cm;

- 4) posiadać pomieszczenie higieniczno-sanitarne zapewniające dostęp do wszystkich urządzeń przystosowanych do niepełnosprawności ruchowej (prysznic, ustęp, umywalka) wraz z niezbędnymi uchwytami;
- 5) posiadać włączniki światła, elektryczne gniazdka wtykowe na odpowiedniej wysokości od podłogi.
 2. Dla osób niepełnosprawnych wzrokowo, wskazywany lokal musi posiadać:
 - 1) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm;
 - 2) przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów i progów lub zniwelowane;
 3. Lokal wskazywany dla osoby niesłyszącej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.
 4. Dla osób z innymi niepełnosprawnościami lokal musi uwzględniać indywidualne, uzasadnione potrzeby związane z położeniem lokalu i dostosowaniem jego wyposażenia oraz układu funkcjonalnego pomieszczeń.
 5. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.
 6. Lokal niespełniający wymogów określonych w niniejszym rozdziale może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu i złoży oświadczenie w tym zakresie.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkalnym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 14. 1. W związku z realizacją zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz.611, z późn. zm.) Burmistrz Miasta Kamionka może przeznaczyć na ten cel lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Kamionka.

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