



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 28 maja 2024 r.

Poz. 3022

UCHWAŁA NR II/11/24 RADY GMINY JARCZÓW

z dnia 21 maja 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Jarczów w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXIII/131/2002 Zarządu Gminy Jarczów z dnia 28 lutego 2002 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Jarczów.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jarczów.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Jarczów

Lesław Rachański

Załącznik do Uchwały Nr II/11/24
Rady Gminy Jarczów
z dnia 21 maja 2024 r.

Rozdział 1 **Postanowienia ogólne**

§ 1

Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Jarczów.

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. 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 Jarczów;
3. Wójtce – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Jarczów;
4. Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję ds. opiniowania wniosków o przydział lokali w mieszkaniowym zasobie gminy;
5. dochodzie – należy przez to rozumieć dochód którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 roku poz. 1335);
6. kwocie najniższej emerytury – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1251 z późn. zm.).

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

§ 3

1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu nie przekracza:
 - a. 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b. 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4

1. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o najem nie przekracza:
 - a. 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b. 50 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony.

§ 5

1. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.
2. Stosowanie obniżek czynszu możliwe jest w przypadku, gdy wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:
 - a. 65 % najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b. 40 % najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.
3. Do wyliczenia dochodu, o którym mowa w podpunktach a) i b) stosuje się zasady stanowiące podstawę obliczenia dodatku mieszkaniowego, o których mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych.
4. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
5. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6

1. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:
 - a. zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkaniowa przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b. zamieszkiwanie w lokalu z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki;
 - c. zamieszkiwanie w lokalu, który nie jest przeznaczony na stały pobyt ludzi lub według opinii właściwego nadzoru budowlanego nie nadaje się na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4

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

§ 7

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na czas nieoznaczony i najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, osiągają niskie dochody i są osobami spełniającymi co najmniej jedno z poniższych kryteriów:
 - a. utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej;
 - b. zajmują lokale mieszkalne:
 - 1) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;
 - 2) w budynkach, w których stan techniczny stwarza bezpośrednio zagrożenie życia lub mienia, jeśli powyższe okoliczności zostały stwierdzone przez właściwy organ nadzoru budowlanego;
 - c. zamieszkują w lokalach stanowiących własność Gminy, w których zachodzi konieczność wykonania czynności budowlanych wymagających opróżnienia lokalu;
 - d. opuszczają rodzinną lub instytucjonalną formę pieczy zastępczej;
 - e. znajdują się w szczególnie trudnych warunkach bytowych lub zdrowotnych.

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

§ 8

1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonywana po obustronnym porozumieniu oraz uzyskaniu pisemnej zgody Wójta na wniosek najemców. Dokonywana jest poprzez rozwiązanie dotychczasowych umów najmu i zawarcie nowych umów z osobami dokonującymi między sobą zamiany lokali.
2. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w § 3 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub w § 4 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
4. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy.
5. Najemcy lokalu, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych, wynikających z umowy najmu, może być zaproponowana zamiana lokalu na innym lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

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 zawarcie umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy składają pisemny wniosek do Wójta Gminy Jarczów.
2. Wniosek powinien zawierać:
 - a. imię i nazwisko wnioskodawcy;
 - b. miejsce aktualnego zamieszkania;
 - c. informację o osobach uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą;
 - d. opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych.
3. Do wniosku dołącza się:
 - a. deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji,
 - b. oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
 - c. w przypadku, gdy wnioskodawca lub członkowie gospodarstwa domowego są osobami niepełnosprawnymi – orzeczenie o niepełnosprawności,
 - d. prawomocny wyrok w przypadku ubiegania się o lokal socjalny z tytułu eksmisji z dotychczasowego lokalu mieszkalnego lub wyrok orzekający prawo do lokalu zamiennego,
 - e. na żądanie gminy najemca lub osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest obowiązana do złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

§ 10

1. Złożone wnioski o najem lokalu przyjmuje i weryfikuje pracownik Urzędu Gminy właściwy do załatwiania spraw lokalowych w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganych dokumentów.
2. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku, wnioskodawca zostanie wezwany do uzupełnienia braków w wyznaczonym terminie. W przypadku nie uzupełnienia braków w określonym terminie, wniosek pozostaje bez rozpatrzenia.
3. Przy wstępnej merytorycznej weryfikacji wniosku uwzględnia się również informacje oraz dokumentację pozostającą w dyspozycji Urzędu.
4. Pozytywna wstępna weryfikacja stanowi podstawę do wpisania wniosku o najem do wykazu wniosków o najem spełniających kryteria ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy i dalszego postępowania stosownie do zasad postępowania ustalonych uchwałą.
5. W celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych Wójt powołuje Komisję mieszkaniową.
6. Komisja mieszkaniowa może liczyć od 3 do 5 osób.

7. Do składu Komisji mieszkaniowej są powoływani pracownicy Urzędu Gminy Jarczów i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Jarczowie.
8. Komisja mieszkaniowa jest organem opiniodawczym oraz sprawuje kontrolę społeczną w sprawach lokalowych, a w szczególności w sprawach dotyczących:
 - a. przyznawania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy Jarczów oraz dostarczania tymczasowych pomieszczeń,
 - b. zamiany mieszkań,
 - c. innych kwestii lokalowych;
9. Wyniki Komisji zatwierdza Wójt, który podejmuje decyzję o przydzieleniu lokalu.
10. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku, a w szczególności informacji o dochodach na członka gospodarstwa domowego, zmiany adresu zamieszkania, struktury rodziny czy zmiany sytuacji mieszkaniowej.

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

§ 11

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego wydania lokalu, nie krótszym niż 3 miesiące.
2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują:
 - a. małżonek niebędący najemcą lokalu,
 - b. dzieci najemcy i jego współmałżonka,
 - c. inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych,
 - d. osoba która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.
3. Osoby wymienione w ust. 2 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Rozdział 8

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

§ 12

1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, a w szczególności pod względem położenia lokalu oraz wyposażenia w elementy architektoniczne pozwalające na korzystanie z lokalu.
2. Lokal niespełniający wyżej wymienionych wymogów może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu.

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

§ 13

1. Dopuszcza się możliwość przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań realizowanych przez jednostkę samorządu terytorialnego na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U z 2023 r. poz. 901 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2024 r. poz. 177 z późn. zm.).
2. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1, podejmuje Wójt Gminy Jarczów, po uzyskaniu opinii Komisji.