



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 5 maja 2025 r.

Poz. 2474

UCHWAŁA NR XVI/88/2025 RADY GMINY MICHÓW

z dnia 28 kwietnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) 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 2023 r. poz. 725, z późn. zm.) uchwala, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michów.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XIII/75/2025 Rady Gminy Michów z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Michów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Gradziński

Załącznik do Uchwały Nr XVI/88/2025

Rady Gminy Michów

z dnia 28 kwietnia 2025 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Michów

§ 1.

1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Michów.
2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy.
3. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane są na pisemny wniosek osoby zainteresowanej i pod warunkiem posiadania przez gminę wolnych lokali.

§ 2.

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

1. Ustala się, że średni miesięczny dochód, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku na jednego członka gospodarstwa domowego osób ubiegających się o oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony, nie może być wyższy niż:
 - 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - 2) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Ustala się, że średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, na jednego członka gospodarstwa domowego osób ubiegających się o oddanie w najem socjalny lokalu, nie może być wyższy niż:
 - 1) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - 2) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
3. Wynajmujący może udzielić obniżki czynszu na wniosek najemcy.
4. Zastosowanie obniżki czynszu uzależnione jest od wysokości dochodu brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa

osiągniętego przez okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o najem i skutkuje:

- 1) w przypadku nie przekroczenia 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym- obniżka czynszu o 10%,
- 2) w przypadku nie przekroczenia 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym-obniżka czynszu o 10%.

5. Do wyliczenia dochodu, o którym mowa w ust.1-2, stosuje się zasady stanowiące podstawę obliczenia dodatku mieszkaniowego, o których mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych.

§ 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

Za warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się sytuację, gdy zachodzi co najmniej jeden z poniższych przypadków:

- 1) wnioskodawca zamieszkuje 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 nienadającym się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, albo zły stan techniczny lokalu, potwierdzony przez zarządcę budynku, służby sanitarne (ekspertyza mykologiczna) lub Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (decyzja o wyłączeniu z użytkowania);
- 3) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych najemcy, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

§ 4.

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

Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego przysługuje w wymienionej kolejności osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, prowadzą gospodarstwo domowe o niskich dochodach i są osobami, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) opuszczają rodzinną lub instytucjonalną formę pieczy zastępczej,

3) znajdują się w szczególnie trudnych warunkach bytowych (osoby samotnie wychowujące dzieci), zdrowotnych (niedostosowanie lokalu do potrzeb osoby niepełnosprawnej lub chorej), osoby będące ofiarami przemocy domowej, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym lub zaświadczeniem o aktualnie prowadzonej procedurze niebieskiej karty dla osób dotkniętych przemocą domową.

§ 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.

1. Zamiana lokali pomiędzy najemcami w zasobie mieszkaniowym, możliwa jest po obustronnym porozumieniu oraz uzyskaniu pisemnej zgody Wójta Gminy i dokonywana jest poprzez rozwiązywanie dotychczasowych umów najmu i zawarcie nowych umów z osobami dokonującymi między sobą zamiany lokali.

2. Zamiana obecnie wynajmowanego lokalu mieszkalnego na wolny w zasobie mieszkaniowym dokonywana jest za zgodą Wójta Gminy w przypadku:

- 1) potrzeby zmniejszenia metrażu uwagi na kłopoty z jego utrzymaniem,
- 2) utrudnionego dostępu do lokalu z uwagi na stan zdrowia najemcy lub członka jego gospodarstwa domowego.

§ 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy składają do Wójta wniosek o najem lokalu.

2. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) oświadczenie o wysokości dochodu, o którym mowa w § 2 uzyskiwanego przez wnioskodawcę i członków gospodarstwa domowego,
- 2) w przypadku, gdy wnioskodawca lub członkowie gospodarstwa domowego są osobami niepełnosprawnymi - orzeczenie o niepełnosprawności,
- 3) zaświadczenie lekarskie lub orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność potwierdzające zły stan zdrowia osób wymienionych we wniosku,
- 4) prawomocny wyrok w przypadku ubiegania się o lokal socjalny z tytułu eksmisji z dotychczasowego lokalu mieszkalnego lub wyrok orzekający prawo do lokalu zamiennego.

3. 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.
4. 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.
5. Przy wstępnej merytorycznej weryfikacji wniosku uwzględnia się również informacje oraz dokumentację pozostającą w dyspozycji Urzędu.
6. 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.
7. W celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych, Wójt powołuje w drodze zarządzenia Komisję mieszkaniową.
8. Komisja mieszkaniowa może liczyć od 3 do 5 osób.
9. Do zadań komisji mieszkaniowej należy sprawdzanie w razie konieczności, warunków mieszkaniowych i materialnych w miejscu zamieszkania wnioskodawcy, opiniowanie wniosków o najem lokali oraz opracowywanie projektu listy osób, z którymi umowy najmu powinno być zawierane w pierwszej kolejności.
10. Wyniki Komisji zatwierdza Wójt Gminy, który podejmuje decyzję o przydzieleniu lokalu.

§ 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

1. Osoby zamieszkujące z najemcą, pozostałe w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę z zamiarem rezygnacji z lokalu, bądź w razie jego śmierci, powinny opuścić lokal w terminie 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę.
2. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy a nie wstąpiły w stosunek najmu, powinni opuścić lokal w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy od daty śmierci najemcy.

§ 8.

Warunki jakie musi spełnić lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

Lokal mieszkalny proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględnić rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez tę osobę, a w przypadku niepełnosprawności ruchowej, zapewniał co najmniej:

- 1) otwór drzwiowy o szerokości min 90 cm;
- 2) brak progów, barier komunikacyjnych;
- 3) obniżone włączniki gniazda elektryczne;
- 4) stolarkę okienną z obniżonymi klamkami;
- 5) przestrzeń manewrową w pomieszczeniu higieniczno-sanitarnym o wymiarach min. 1,5 m x 1,5 m.

§ 9.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej.

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy 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 zastępczej, poprzez wydzielenie lokali z posiadanego zasobu.
2. Lokale mieszkalne mogą być przeznaczone na cele, o których mowa w ust. 1 na wniosek właściwych jednostek, w szczególności Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.
3. Wniosek, o który mowa w ust. 2, powinien wskazywać zadanie i przeznaczenie lokalu.