



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia czwartek, 6 listopada 2025 r.

Poz. 4025

UCHWAŁA NR XVI/164/2025 RADY GMINY STAWIGUDA

z dnia 30 października 2025 r.

w sprawie ustalenia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stawiguda”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stawiguda, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Stawiguda
Grzegorz Niski

Załącznik
do uchwały nr XVI/164/2025
Rady Gminy Stawiguda
z dnia 30 października 2025 r.

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY STAWIGUDA

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1. Ilekroć w niniejszym załączniku 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 niniejszą uchwałę;
- 3) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Stawiguda;
- 4) wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Stawiguda;
- 5) radzie gminy - należy przez to rozumieć Radę Gminy Stawiguda;
- 6) urzędzie gminy - należy przez to rozumieć Urząd Gminy Stawiguda;
- 7) gminnym ośrodkiem pomocy społecznej - należy przez to rozumieć Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Stawigudzie;
- 8) członkach wspólnoty samorządowej - należy przez to rozumieć osoby fizyczne, które zamieszkują na terenie gminy Stawiguda (centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe), z zamiarem pobytu, który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami, w tym zameldowaniem na pobyt w granicach administracyjnych gminy Stawiguda lub zatrudnieniem w granicach administracyjnych gminy Stawiguda,
- 9) pobliskiej miejscowości - należy przez to rozumieć miejscowość położoną na terenie powiatu olsztyńskiego lub powiatu graniczącego z nim tj. na terenie powiatu ostródzkiego, lidzbarskiego, bartoszyckiego, kętrzyńskiego, mrągowskiego, szczycieńskiego, nidzickiego lub w mieście Olsztyn;
- 10) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 11) przegęszczeniu - należy przez to rozumieć sytuację, w której powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego lokatora jest mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniejsza niż 10 m²;
- 12) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania;
- 13) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Stawiguda;
- 14) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 15) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, której bezdomność zostanie potwierdzona opinią kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Stawigudzie;
- 16) lokalu o złym stanie technicznym - należy przez to rozumieć lokal, którego cechy mogą mieć negatywne skutki zdrowotne dla mieszkańców, są to m.in.:
 - a) problemy konstrukcyjne, w tym: pęknięcia na ścianach, osiadanie budynku,
 - b) problemy z wilgocią, w tym: zawilgocenia na ścianach, grzyb,

- c) problemy z instalacjami, w tym: niesprawne instalacje elektryczne, gazowe lub wodno-kanalizacyjne,
- d) zaniedbaną elewację, w tym: odpadające fragmenty, zniszczona fasada,
- e) uszkodzone dachy, w tym: przecieki, które prowadzą do zawilgocenia wnętrza,
- f) występowanie substancji toksycznych takich jak: azbest, rtęć czy radon.

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy gminy służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób fizycznych będących członkami wspólnoty samorządowej spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na piśmie wniosek osoby zainteresowanej pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.

§ 3. 1. Zapisy niniejszej uchwały nie mają zastosowania w przypadku sądowego nakazu zapewnienia przez gminę najmu socjalnego lokalu w związku z przeprowadzonym postępowaniem eksmisyjnym na mocy prawomocnego wyroku sądowego.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, brana jest pod uwagę:

- 1) kolejność (data) uzyskania wyroku;
- 2) optymalne wykorzystanie powierzchni mieszkalnej stosownie do obowiązujących norm.

§ 4. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych z wyjątkiem lokali oddanych w najem socjalny, mogą być oddawane w najem na czas nieoznaczony.

§ 5. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony, na okres:

- 1) 1 roku - w przypadku dostarczenia lokalu osobom z pierwszeństwem najmu lokalu socjalnego o których mowa w § 12 ust. 1;
- 2) nie dłuższy niż 3 lata - w pozostałych przypadkach.

2. Umowy najmu socjalnego lokalu mogą być przedłużane na następne okresy roczne lub nie dłuższe niż trzyletnie, jeżeli najemca nadal spełnia kryterium, o którym mowa § 6 pkt 2b.

§ 6. Najemcą lokalu może zostać:

- 1) w przypadku najmu lokalu na czas nieoznaczony:
 - a) osoba, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o których mowa w § 11, jest członkiem wspólnoty samorządowej gminy oraz spełnia kryterium dochodowe określone w § 8 ust. 1;
- 2) w przypadku najmu socjalnego lokalu:
 - a) osoba posiadająca prawomocny wyrok sądowy dotyczący obowiązku zapewnienia najmu socjalnego lokalu przez gminę, w związku z przeprowadzonym postępowaniem eksmisyjnym, nie mają tu zastosowania zapisy niniejszej uchwały,
 - b) osoba, która jest członkiem wspólnoty samorządowej gminy, nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu w pobliższej miejscowości oraz spełnia kryterium dochodowe określone w § 8 ust. 2.

§ 7. Za porozumieniem stron można zmienić dotychczasową:

- 1) umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony na umowę najmu socjalnego lokalu, jeśli najemca spełnia kryterium określone w § 6 pkt 2b;
- 2) umowę najmu socjalnego lokalu na umowę na czas nieoznaczony, jeżeli najemca spełnia kryterium określone w § 6 pkt 1a.

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

§ 8. 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 wiosek o zawarcie umowy najmu lokalu nie przekracza:

- 1) 160 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 110 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu mieszkalnego na czas oznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wiosek o zawarcie umowy najmu lokalu nie przekracza:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 9. Przekroczenie dochodu określonego w § 8 ust. 2 nie więcej niż o 25% najniższej emerytury 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.

§ 10. 1. Na pisemny wniosek najemcy, o którym mowa w § 6 pkt 1a, dopuszcza się obniżkę czynszu za wynajem lokalu mieszkalnego.

2. Stosowanie obniżki czynszu, o której mowa w ust. 1, 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:

- 1) 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Wysokość udzielonej obniżki zróżnicowana jest w zależności od wysokości średniego miesięcznego dochodu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy uzyskanego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu w następujący sposób:

- 1) gospodarstwo jednoosobowe:

wysokość dochodu najemcy	wysokość obniżki czynszu
do 50 % kwoty najniższej emerytury włącznie	30 %
powyżej 50 % do 70 % kwoty włącznie najniższej emerytury	15 %

- 2) gospodarstwo wieloosobowe:

wysokość dochodu najemcy	wysokość obniżki czynszu
do 30 % kwoty najniższej emerytury włącznie	30 %
powyżej 30 % do 50 % kwoty włącznie najniższej emerytury	15 %

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 11. Do warunków świadczących o niezaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, które kwalifikują wnioskodawcę do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy należy zamieszkiwanie w:

- 1) lokalu lub budynku w złym stanie technicznym;
- 2) lokalu lub budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego lub rozbiórki;
- 3) lokalu, w którym występuje przegęszczenie;
- 4) lokalu nieprzystosowanym do niepełnosprawności wnioskodawcy lub niepełnosprawności osób ubiegających się wraz z nim o lokal (niepełnosprawność w stopniu znacznym lub umiarkowanym);

5) pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi, w szczególności w garażu, spiżarni, schowku, kotłowni, suszarni, pomieszczeniu gospodarczym, pomieszczeniu, w którym prowadzi się hodowlę roślin lub zwierząt;

a także osobom:

6) bezdomnym, którzy mieli miejsce zameldowania na pobyt stały na terenie gminy;

7) które utraciły mieszkanie wskutek klęsk żywiołowych, katastrofy budowlanej lub pożaru.

Rozdział 4.

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

§ 12. 1. Pierwszeństwo do najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu uprawnione są osoby, które spełniają warunki, o których mowa w § 6 pkt 1a i pkt 2b oraz:

- 1) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru;
- 2) zamieszkują w lokalu znajdującym się w budynku przeznaczonym do rozbiórki;
- 3) w lokalu nienadającym się do zamieszkiwania z uwagi na wady techniczne;
- 4) w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi, w szczególności w garażu, spiżarni, schowku, kotłowni, suszarni, pomieszczeniu gospodarczym, pomieszczeniu, w którym prowadzi się hodowlę roślin lub zwierząt.

2. W dalszej kolejności pierwszeństwo do najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu uprawnione są osoby, które spełniają warunki, o których mowa w § 6 i uzyskały największą liczbę punktów w ze względu na warunki ogólne oraz warunki zamieszkiwania, zgodnie z poniższą tabelą.

nr	warunki	opis	punktacja	uwagi
1	2	3	4	5
1	warunki mieszkaniowe	zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną;	5 pkt	
2	stosunki społeczne w miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy	1) wnioskodawca zamieszkujący wspólnie z osobą/osobami z niepełnosprawnością w stopniu znacznym lub umiarkowanym;	5 pkt	ad. 1) i 2) - wymagane orzeczenie o niepełnosprawności, umiarkowanym lub znacznym stopniu niepełnosprawności lub równoważne;
		2) wnioskodawca lub osoby ubiegające się wraz z nim o lokal będące osobami z niepełnosprawnością w stopniu znacznym lub umiarkowanym;	10 pkt	- punktacja nie podlega sumowaniu;
3	stan rodzinny	1) za każde dziecko wnioskodawcy w wieku do 18 lat, a w przypadkach dzieci uczących się - w wieku do 25 lat;	2 pkt	ad. 1) i 2) wymagane potwierdzenie szkoły w przypadku dzieci pomiędzy 18 a 25 rokiem życia;
		2) za rodzinę, w której wychowuje się troje i więcej dzieci w wieku do 18 lat a w przypadkach dzieci uczących się w wieku do 25 lat;	6 pkt	
		3) faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem;	2 pkt	ad. 3) wymagane orzeczenie rozwodu;
		4) osoby wychowujące dzieci uczące się w wieku do lat 25, zameldowane i zamieszkujące razem w warunkach przegęszczenia poniżej 5 m ² na osobę;	6 pkt	
4	powierzchnia mieszkalna w lokalu,	1) poniżej 3 m ² (włącznie) na osobę w miejscu zamieszkania;	10 pkt	- punkty nalicza się dzieląc powierzchnię mieszkalną przez liczbę osób zgłoszonych do opłat;
		2) od 3,01 m ² do 4,00 m ² ;	8 pkt	

	w którym zamieszkuje wnioskodawca przypadająca na 1 członka gospodarstwa domowego	3) od 4,01 m ² do 5,00 m ² ;	5 pkt	- stan przegęszczenia powinien mieć miejsce w okresie co najmniej 6 miesięcy, przed złożeniem wniosku; - nie dotyczy mieszkań chronionych, treningowych, schronisk, lokali zajmowanych przez rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka i placówek opiekuńczo-wychowawczych, hoteli, domów pomocy społecznej, zakładów karnych i aresztów śledczych;
		4) od 5,01 m ² do 7,00 m ² ;	2 pkt	
5	zamieszkiwanie wnioskodawcy na terenie gminy	powyżej 3 lat przed datą złożenia wniosku;	3 pkt	punkty nalicza się w oparciu o dane zawarte we wniosku i dołączone dokumenty z zachowaniem ciągłości zamieszkiwania;
6	przemoc domowa	zapewnienie osobom dotkniętym przemocą domową pomocy w uzyskaniu lokalu mieszkalnego;	5 pkt	osoby pokrzywdzone przemocą domową, w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy domowej, objęte procedurą „Niebieskiej Karty” w ciągu 24 miesięcy przed weryfikacją;
7	bezdomność	osobom bezdomnym, którzy mieli miejsce zameldowania na pobyt stały na terenie gminy przed uzyskaniem statusu osoby bezdomnej;	5 pkt	osobę bezdomną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, której bezdomność zostanie potwierdzona opinią kierownika gminnego ośrodka pomocy społecznej;

3. Spośród osób, o których mowa w ust. 2, dokonuje się wyboru biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego, mając na względzie strukturę rodzin oraz zasady racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz przepisy ustawy i niniejszej uchwały regulującej wielkość wymaganej powierzchni lokalu.

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

§ 13. 1. Dokonanie zamiany lokalu jest możliwe zarówno na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jak również zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Na zamianę lokali należy uzyskać zgodę gestorów zasobów.

3. Gmina może wyrazić zgodę na zamianę lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami w przypadku, gdy:

- 1) oba lokale należą do mieszkaniowego zasobu i ich kartoteki finansowe nie są obciążone zaległościami z tytułu opłat;
- 2) kartoteka finansowa lokalu pozostającego w mieszkaniowym zasobie obciążona jest zaległościami z tytułu opłat, a nowy najemca deklaruje spłatę zadłużenia i zawiera umowę o przejęciu długu, określającą zasady spłaty długu.

4. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokali następuje w przypadku, gdy zamiana jest sprzeczna z zasadami określonymi w ust. 3 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; doprowadziłaby do uzyskania przez najemcę zbyt dużego lub zbyt małego metrażu w stosunku do liczby członków rodziny;
- 3) kartoteka finansowa każdego z lokali objętych wnioskami o zamianę obciążona jest zaległościami.

5. Koszty remontu lokali podlegających zamianie obciążają przyszłych najemców.

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

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

7. Podnajem lokalu, o którym mowa w ust. 6, może nastąpić na wniosek najemcy, na czas oznaczony.

8. Gmina może nie wyrazić zgody na podnajem lokalu, o którym mowa w ust. 6 i 7, jeżeli:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki;
- 2) kartoteka finansowa lokalu obciążona jest zaległościami z tytułu opłat;
- 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.

9. Najemcy lokalu, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych, wynikających z umowy najmu, może być zaproponowana zamiana lokalu na inny 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

§ 14. 1. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku o wynajęcie lokalu w terminie 21 dni od dnia ukazania się informacji o wolnym lokalu mieszkalnym wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy i o naborze wniosków na przedmiotowy lokal.

2. Informacja, o której mowa w ust. 1, podawana jest do publicznej wiadomości na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu gminy i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Stawiguda oraz zawiera następujące dane:

- 1) datę publikacji;
- 2) adres lokalu;
- 3) powierzchnię i liczbę pokoi;
- 4) obowiązujący czynsz;
- 5) przeznaczenie lokalu;
- 6) termin przyjmowania wniosków o wynajęcie lokalu mieszkalnego.

3. Do wniosku, o którym mowa w ust.1, należy obowiązkowo załączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym osób będących członkami gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu i najmu socjalnego lokalu w dniu składania tych dokumentów;
- 3) potwierdzenie faktu bycia członkiem wspólnoty samorządowej;

4) w przypadku najmu socjalnego lokalu, oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 15. 1. Kontrolę społeczną w zakresie respektowania przepisów ustawy i uchwały w sprawach związanych z najmem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Zespół Opiniujący, w składzie od 3 do 5 osób, powoływany zarządzeniem wójta.

2. W skład Zespołu Opiniującego, określonego w ust. 1, mogą wchodzić:

- 1) radni rady gminy;
- 2) pracownicy urzędu gminy;
- 3) pracownicy gminnego ośrodka pomocy społecznej;
- 4) sołtysi gminy.

3. Do zadań Zespołu Opiniującego należy:

- 1) ocena wniosków o wynajęcie lokalu pod względem spełnienia wymogów określonych w § 6 niniejszej uchwały oraz zebranej punktacji, o której mowa § 12 ust. 2;
- 2) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu.

4. Wnioski osób spełniających określone w niniejszej uchwale kryteria rozpatruje wójt, po uzyskaniu opinii Zespołu Opiniującego.

5. Wnioski o najem lokalu objętego najmem socjalnym oraz lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony rozpatruje się na podstawie kompletnie wypełnionego wniosku, w oparciu o punktację określoną w § 12 ust. 2. Ilość uzyskanych punktów stanowi o kolejności w zawieraniu umów najmu z zastrzeżeniem § 12 ust. 3.

6. Rozstrzygnięcia wójta, dotyczące wskazania osób do zawarcia umowy najmu, podlegają opublikowaniu na tablicy ogłoszeń urzędu gminy na okres 14 dni, w trakcie których zainteresowani mogą składać odwołania do wójta.

7. Wójt po rozpatrzeniu odwołań podejmuje decyzję o wyborze osób, z którymi zawarta będzie umowa najmu.

8. Decyzja, o której mowa w ust. 7, podlega publikacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na okres 7 dni.

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

§ 16. 1. Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy na podstawie art. 691 Kodeksu Cywilnego, może być przyznany ten lokal na podstawie umowy najmu, jeżeli:

- 1) przez okres co najmniej 12 miesięcy wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili opuszczenia przez niego lokalu lub do chwili jego śmierci;
- 2) spełniają kryteria dochodowe do zawarcia umowy najmu określone niniejszą uchwałą;
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 4) nie występuje zaległość w opłacaniu czynszu oraz innych opłat;
- 5) wystąpiły z wnioskiem o zawarcie umowy najmu.

2. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu jest zbyt duża w stosunku do potrzeb osób w nim zamieszkujących, po opuszczeniu lokalu przez dotychczasowego najemcę lub jego śmierci, może być zaproponowane zawarcie umowy najmu innego lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej, o podobnych warunkach technicznych.

3. Jeżeli osoba, o której mowa w ust. 1, nie złoży wniosku bądź nie spełnia kryteriów określonych w uchwale, zostanie wezwana do opuszczenia, opróżnienia oraz wydania lokalu, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania.

4. W przypadku niedostosowania się do wezwania, o którym mowa w ust. 3, przeciwko osobie pozostałej w lokalu do sądu zostanie skierowane powództwo o opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu mieszkalnego.

Rozdział 8.

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

§ 17. 1. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczony dla wnioskodawcy z niepełnosprawnością ruchową lub dla wnioskodawcy, w którego gospodarstwie domowym jest osoba z niepełnosprawnością ruchową, powinien być usytuowany na parterze budynku, chyba że budynek wyposażony jest w dźwig osobowy.

2. Jeżeli wnioskodawca lub członek jego gospodarstwa domowego posiada dysfunkcję inną niż ruchowa, lokal powinien uwzględniać indywidualne, uzasadnione potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności związane z położeniem lokalu, jego strukturą lub układem funkcjonalnym pomieszczeń.

§ 18. Lokal, który nie spełnia wymogów opisanych w § 18 ust. 1 lub ust. 2, może zostać wynajęty wnioskodawcy z niepełnosprawnością lub wnioskodawcy, w którego gospodarstwie domowym jest osoba z niepełnosprawnością pod warunkiem, że wnioskodawca zaakceptuje ofertę najmu takiego lokalu.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację 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

§ 19. 1. Wolne lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą zostać przeznaczone 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, na wniosek właściwych instytucji, w szczególności gminnego ośrodka pomocy społecznej. Wniosek powinien wskazywać zadania i przeznaczenie lokalu.

2. Lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 mogą być przeznaczone m.in. na:

- 1) zapewnienie mieszkań treningowych lub wspomaganych;
- 2) prowadzenie działalności związanej z udzielaniem schronienia i wsparcia dla osób w trudnej sytuacji życiowej;

3. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 2, podejmuje wójt, po uzyskaniu opinii Zespołu Opiniującego o którym mowa w § 15 ust. 1 i 2.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 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 ze zm.) rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stawiguda przyjęte zostały uchwałą nr XLIII/373/2021 Rady Gminy Stawiguda z dnia 16 grudnia 2021 r.

Zapisy w niniejszym dokumencie zostały uaktualnione i dostosowane do regulacji ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, m.in. w zakresie użytych pojęć i definicji. W miejsce lokali socjalnych został wprowadzony najem socjalny, co oznacza rezygnację z konieczności wydzielania tych lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

Uchwała została uzupełniona również o regulacje dotyczące warunków, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności oraz zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b (tj. wynikających z ustawy o pomocy społecznej i ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej).

Ponadto zmieniono wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i w najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu. Rozszerzono opis warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy oraz uszczegółowiono kryteria osób którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu i umowy najmu socjalnego lokalu, a także warunki dokonywania zamian lokali.

Rozwinięto także opis trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali, który uruchamiany będzie w przypadku zwolnienia się bądź pozyskania do zasobu lokalu, a także sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. Rozwinięto również opis zasad postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.