



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 grudnia 2020 r.

Poz. 7085

UCHWAŁA NR XXIV/241/2020 RADY GMINY LUBIN

z dnia 30 listopada 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 713) 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 (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 611) Rada Gminy Lubin uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubin.

§ 2. Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, do którego odniesienie znajduje się w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania;
- 3) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 4) powierzchni mieszkalnej - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię pokoi.

§ 3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubin mogą być wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej Gminy Lubin, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe określone w uchwale.

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

§ 4. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego za okres ostatnich 3 miesięcy, nie przekracza kwoty:

- 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

§ 5. Oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego za okres ostatnich 3 miesięcy, nie przekracza kwoty:

- 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

- 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

§ 6. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza kwoty 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu:

- 1) w którym na każdą osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
- 2) którego stan techniczny zagraża zdrowiu i bezpieczeństwu mieszkańców,
- 3) który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi,
- 4) niedostosowanym do potrzeb wynikających z niepełnosprawności wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego.

Rozdział 4.

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

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają warunki określone w § 3 oraz § 4 lub § 5, a także jednocześnie spełniają przynajmniej jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) zamieszkują na terenie Gminy Lubin przynajmniej przez okres 5 lat, licząc do dnia złożenia wniosku,
- 2) pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 3) opuściły Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a nie mają możliwości powrotu do rodziny, o ile przed umieszczeniem w ww. placówkach mieszkały na terenie Gminy Lubin, pod warunkiem, że z wnioskiem o najem lokalu wystąpiły w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletniości,
- 4) są osobami bezdomnymi, których ostatnie stałe miejsce zamieszkania było na terenie Gminy Lubin przynajmniej przez okres 5 lat.

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

§ 9. 1. Dopuszcza się możliwość dokonywania zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy:

- 1) najemcami zajmującymi lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Lubin,
- 2) najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Lubin a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Dopuszcza się możliwość dokonania zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy dotychczas zajmowanego przez najemcę na inny wolny lokal pozostający w tym samym zasobie.

3. Zamiany, o których mowa w ust. 1 i 2 wymagają pisemnej zgody Wójta Gminy Lubin, a w przypadku dokonywania zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu Gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, również pisemnej zgody właściciela lokalu należącego do innego zasobu.

4. Zamiany dokonuje się na uzasadniony wniosek najemców przy jednoczesnym wyrażeniu zgody pozostałych osób pełnoletnich uprawnionych do zamieszkiwania w danym lokalu.

5. Zamiana lokali nie może naruszać zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zagrażać interesom gminy.

6. W wyniku zamiany lokali nie może nastąpić istotne pogorszenie warunków mieszkaniowych osób dokonujących zamiany, w tym powierzchnia mieszkalna przypadającej na 1 osobę w wieloosobowym gospodarstwie domowym nie może być mniejsza niż 5 m² a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m².

7. Zgoda może być wyrażona pod warunkiem:

- 1) braku zaległości najemców w opłatach z tytułu czynszu i innych opłatach związanych z lokalem,
- 2) posiadania tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany.

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

§ 10. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Lubin zobowiązane są do złożenia w Urzędzie Gminy w Lubinie wniosku o najem lokalu wraz z udokumentowaniem spełnienia warunków określonych niniejszą uchwałą.

2. Wzór wniosku wraz z załącznikami określa Wójt Gminy Lubin.

3. Wnioski są weryfikowane w zakresie spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą oraz pod kątem ich kompletności.

4. W przypadku stwierdzenia braków formalnych we wniosku lub w wymaganych załącznikach, wzywa się pisemnie wnioskodawcę do jego uzupełnienia. W sytuacji gdy wnioskodawca nie uzupełni wniosku w wyznaczonym terminie, jego wniosek zostanie pozostawiony bez rozpatrzenia.

5. W przypadku stwierdzenia braku spełnienia kryteriów otrzymania pomocy mieszkaniowej, wniosek zostaje rozpatrzony negatywnie.

6. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej lub dochodowej mających wpływ na wynik weryfikacji wniosku, skutkuje negatywnym rozpatrzeniem wniosku.

7. Wnioski złożone w latach poprzednich przez wnioskodawców, którzy znaleźli się na liście osób uprawnionych do najmu lokalu podlegają corocznej aktualizacji i weryfikacji.

8. Złożone wnioski spełniające kryteria określone niniejszą uchwałą oraz aktualizowane wnioski z lat ubiegłych, zostają poddane zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową, którą powołuje Wójt.

9. Komisja Mieszkaniowa sprawuje kontrolę społeczną nad sposobem realizacji wniosków o najem lokali i jest organem opiniodawczym Wójta.

10. Zakres i szczegółowy tryb działania Komisji Mieszkaniowej oraz jej skład określa Wójt Gminy Lubin.

11. Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski nie rzadziej niż raz do roku, tworząc listy osób uprawnionych do najmu lokalu.

12. Listy osób, o których mowa w ust. 11 zatwierdza Wójt i podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Lubinie oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Lubinie na okres 30 dni.

13. Odwołania co do sposobu rozpatrzenia wniosków, wnioskodawcy mogą składać do Wójta Gminy Lubin w terminie 30 dni od dnia podania listy do publicznej wiadomości.

14. Po rozpatrzeniu odwołań sporządzana jest ostateczna lista osób uprawnionych do najmu lokalu.

15. Ostateczna lista osób uprawnionych do najmu zachowuje swą ważność do czasu zatwierdzenia nowej listy mieszkaniowej w wyniku prac Komisji Mieszkaniowej w kolejnym roku.

16. Propozycję najmu lokali składa się wg kolejności ustalonej na ostatecznej liście osób uprawnionych do najmu z uwzględnieniem rodzaju i powierzchni lokalu oraz wielkości gospodarstwa domowego wnioskodawcy dostosowując propozycję do rzeczywistych potrzeb wnioskodawcy.

17. Dopuszcza się dokonanie odstępstwa od zasady przewidzianej w ust. 16 w przypadku przeznaczenia do najmu lokalu mieszkalnego położonego w budynku bez barier architektonicznych lub na możliwie najniższej kondygnacji (w przypadku niewielkiej liczby lokali dogodnych dla osób z niepełnosprawnością narządu ruchu w stosunku do pozostałych lokali), poprzez zaproponowanie zawarcia umowy najmu osobie z niepełnosprawnością narządu ruchu, która znajduje się na liście, z pominięciem kolejności na liście.

18. Warunki określone w § 3 oraz § 4 lub § 5 niniejszej uchwały, osoby ubiegające się o najem lokalu zobligowane są spełniać również w chwili zawarcia umowy najmu.

19. Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje skreśleniem z listy 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. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, pod warunkiem:

- 1) złożenia stosownego wniosku i spełnienia kryteriów określonych w § 3 niniejszej uchwały,
- 2) stałego zamieszkiwania w danym lokalu wspólnie z dotychczasowym najemcą przez okres przynajmniej 2 lat,
- 3) braku zaległości z tytułu opłat czynszowych i innych opłat związanych z lokalem,

2. Warunki wymienione w ust. 1 pkt 1-3 muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 8.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych

§ 12. 1. Lokal proponowany do najmu uprawnionemu wnioskodawcy, który posiada orzeczenie o niepełnosprawności (lub w rodzinie którego jest osoba z orzeczeniem o niepełnosprawności uprawniona do współzamieszkiwania z wnioskodawcą), powinien spełniać potrzeby tej osoby wynikające z rodzaju jej niepełnosprawności, określone w uzgodnieniu z wnioskodawcą.

2. Lokal przeznaczony do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością narządu ruchu – poruszające się na wózkach inwalidzkich, powinien być zlokalizowany w budynku bez barier architektonicznych oraz powinien zapewnić tej osobie swobodny dostęp do wszystkich pomieszczeń w tym lokalu.

3. Lokal przeznaczony do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością narządu ruchu – poruszające się bez pomocy wózków inwalidzkich, powinien być zlokalizowany na najniższej kondygnacji budynku oraz powinien zapewnić tej osobie swobodny dostęp do wszystkich pomieszczeń w tym lokalu.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali mieszkalnych na realizację innych zadań gminy

§ 13. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubin mogą być przeznaczone na realizację zadań określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego gminy lokali przeznaczonych na realizację zadań, o których mowa w ust.1, a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta Gminy Lubin.

3. Lokale mogą być przekazywane do używania na czas nieoznaczony lub oznaczony na pisemny i umotywowany wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Lubinie lub innej instytucji realizującej zadania w zakresie pomocy społecznej.

4. Wyłanianie osób, które będą korzystać z przekazanych lokali należy do kompetencji jednostek składających wnioski, o których mowa w ust. 3, w oparciu o warunki określone w ustawach wskazanych w ust. 1.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubin.

§ 15. Traci moc uchwała nr XXXI/218/2012 Rady Gminy Lubin z dnia 18 października 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubin.

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy:
Andrzej Olek