

UCHWAŁA NR 124/XVIII/2025
RADY GMINY MIEDŹNO

z dnia 16 grudnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 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), **Rada Gminy Miedźno**

uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miedźno w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miedźno.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Miedźno

Zbigniew Graj

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miedźno

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miedźno.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale 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) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miedźno,
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Miedźno,
- 4) Ośrodka Pomocy Społecznej – należy przez to rozumieć Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Miedźnie,
- 5) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy, o którym mowa w art. 2 ust. 2 pkt 10 ustawy,
- 6) lokatorze – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy,
- 7) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 8) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal zamienny, o którym mowa w art. 2 ust. 2 pkt 6 ustawy,
- 9) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 2 ust. 2 pkt 9 ustawy,
- 10) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 11) kwocie najniższej emerytury – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, o której mowa w art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,
- 12) pobliskiej miejscowości – należy przez to rozumieć pobliską miejscowość, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy.

3. Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, zamieszkujących na terenie Gminy oraz spełniających kryteria określonej w niniejszej uchwale.

4. W celu wykonywania postawień określonych w ust. 3 Gmina może wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom na zasadach określonych w niniejszej 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

§ 2. 1. Do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy, poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu, nie przekracza:

- a) 250% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 200% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy, poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, nie przekracza:

- a) 180% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 130% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Do stosowania obniżek czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, będą kwalifikowani lokatorzy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy, poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza:

- a) 130% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 100% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. 1. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

- a) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym i mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym,
- b) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość nie jest odpowiedni dla lokatora lub osób wspólnie zamieszkujących z lokatorem z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych,
- c) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

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 najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- a) pozbawione zostały dotychczasowego lokalu w wyniku zdarzenia losowego, katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej,
- b) zamieszkują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbioru lub w których stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub mienia, jeżeli powyższe okoliczności zostały stwierdzone przez właściwy organ nadzoru budowlanego,
- c) zamieszkują w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w których zachodzi konieczność wykonania czynności budowlanych wymagających opróżnienia lokalu,
- d) opuścili dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą, w związku z uzyskaniem pełnoletności, które na stałe zamieszkiwały na terenie Gminy przed umieszczeniem w wyżej wymienionych placówkach i złożą wniosek o najem lokalu nie później niż w terminie jednego roku od dnia opuszczenia tych placówek,
- e) osobom niepełnosprawnym o umiarkowanym lub znacznym stopniu niepełnosprawności,
- f) matkom, ojcom lub opiekunom prawnym samotnie wychowującym dzieci.

2. W przypadku zbiegu uprawnień do pierwszeństwa, stosuje się kolejność wymienioną w ust. 1.

3. W przypadku lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² pierwszeństwo o którym mowa w ust. 1 przysługuje osobom tworzącym gospodarstwo domowe wieloosobowe.

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. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być dokonana za wyłączenie zgodą Wójta na pisemny wniosek lokatorów zainteresowanych zamianą.

2. Warunkiem wyrażenia zgody, o której mowa w ust. 1, jest spełnienie poniżej wymienionych warunków:

- a) brak posiadania przez lokatorów zaległości z tytułu czynszu najmu i innych opłat za najmowany lokal niezależnych od Gminy,
- b) wyrażenie przez lokatorów zgody na poniesienie kosztów związanych z zamianą lokali, w tym dostosowaniu lokalu do własnych potrzeb mieszkaniowych,
- c) oddanie lokalu do zamiany w stanie pozwalającym na natychmiastowe zamieszkanie.

3. Zamiana, o której mowa w ust. 1, może odbywać się również na zasadzie dostarczenia przez Gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez lokatora.

§ 6. 1. Zamiana pomiędzy lokatorami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy a lokatorami lokali w innych zasobach może być dokonana wyłącznie za zgodą Wójta i właściciela lokalu z innego zasobu, na wniosek lokatorów zainteresowanych zamianą.

2. Warunkiem wyrażenia zgody przez Wójta, o której mowa w ust. 1, jest spełnienie przez lokatora lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy warunków określonych w § 5 ust. 2.

3. Lokator lokalu z innego zasobu powinien spełniać kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 1, w przypadku umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i w § 2 ust. 2 w przypadku najmu socjalnego lokalu.

§ 7. 1. Zamiana lokali, o których mowa w § 5 ust. 1 i § 6 ust. 1, może nastąpić w przypadku, gdy Gmina posiada warunki do realizacji tej zamiany.

2. Wójt może odmówić zamiany lokali, w przypadku, gdy zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkujących z lokatorem.

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

§ 8. 1. Osoba ubiegająca się o najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu składa wniosek, do którego powinna dołączyć:

- a) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- b) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
- c) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości – tylko w przypadku ubiegania się o najem socjalny lokalu.

2. Wzór wniosku, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, określa Wójt w drodze zarządzenia.

3. Złożony wniosek podlega weryfikacji pod względem formalnym. W przypadku stwierdzenia braków formalnych we wniosku, Wójt wzywa wnioskodawcę do uzupełnienia braków w terminie określonym w wezwaniu. Brak uzupełnienia wniosku w terminie wskazanym w wezwaniu, będzie skutkowało pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.

4. Kompletny wniosek Wójt przekazuje do zaopiniowania przez Komisję Mieszkaniową Gminy.

5. Skład i regulamin pracy Komisji Mieszkaniowej Gminy określa Wójt w drodze zarządzenia.

6. Wójt, po otrzymaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej Gminy, umieszcza wnioskodawcę w rejestrze potrzeb mieszkaniowych – osób oczekujących na otrzymanie lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

7. Umieszczenie wnioskodawcy w rejestrze, o którym mowa w ust. 6, nie zobowiązuje Gminy do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu w roku, w którym wniosek o najem został złożony. Powyższe uzależnione jest od posiadania przez Gminę wolnych lokali w mieszkaniowym zasobie gminy.

8. Wnioskodawca ujęty w rejestrze, o którym mowa w ust. 6, którego potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone w danym roku, ujmowany jest w rejestrze na rok następny, pod warunkiem że nadal spełnia on wymagania określone w niniejszej Uchwale. W tym przypadku, na wezwanie Wójta, wnioskodawca zobowiązany jest do dokonania aktualizacji danych zawartych we wniosku.

9. Wójt dokonuje aktualizacji rejestru, o którym mowa w ust. 6, w terminie do 31 marca każdego roku.

10. W przypadku posiadania przez Gminę wolnego lokalu, Wójt przedstawia wnioskodawcy ujętemu w rejestrze, o którym mowa w ust. 6, zgodnie z kolejnością umieszczenia w tym rejestrze, pisemną ofertę zawarcia umowy najmu.

11. W przypadku odrzucenia przez wnioskodawcę oferty, o której mowa w ust. 10, Wójt przedstawia ofertę zawarcia umowy najmu kolejnemu wnioskodawcy ujętemu w rejestrze.

§ 9. 1. Wójt, w terminie do 31 stycznia każdego roku, sporządza i podaje do publicznej wiadomości, raport za rok poprzedni o stanie mieszkaniowego zasobu Gminy, który zawiera:

- a) liczbę lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy,
- b) liczbę wniosków o najem lokalu, które wpłynęły w roku objętym raportem,
- c) liczbę wniosków rozpatrzonych negatywnie wraz z podaniem przyczyny odrzucenia,
- d) liczbę wniosków rozpatrzonych pozytywnie i ujętych w rejestrze potrzeb mieszkaniowych,
- e) liczbę wniosków skreślonych z rejestru potrzeb mieszkaniowych wraz z podaniem przyczyny skreślenia,
- f) liczbę wnioskodawców, z którymi zawarto umowę najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu.

2. Raport, o którym mowa w ust. 1, podaje się do publicznej wiadomości na okres 30 dni, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Miedźnie i opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Miedźno.

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

§ 10. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, lub pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, obowiązane są do opuszczenia lokalu w terminie 2 miesięcy od zaistnienia tego zdarzenia, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą ubiegać się, na zasadach określonych w niniejszej Uchwale, o zawarcie z nimi umowy najmu, jeżeli w terminie 2 miesięcy od daty śmierci najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę, złożą do Gminy wnioski, o którym mowa w § 8 ust. 1.

3. W przypadku niewypełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 1 i 2, lub w przypadku złożenia wniosku o najem i niespełnienia kryteriów określonych w niniejszej Uchwale kwalifikujących do najmu, Wójt w stosunku do osób, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy lub opuszczeniu lokalu przez najemcę, wszczyna procedurę odzyskania lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 11. 1. W przypadku gdy wnioskodawca lub członek jego gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną, dostosowując propozycję mieszkaniową powinno się uwzględnić rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, a w szczególności powierzchnię lokalu, jego położenie na odpowiedniej kondygnacji z uwagi na występujące u wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego schorzenia narządów ruchu oraz rozkład pomieszczeń pod kątem możliwości swobodnego funkcjonowania w lokalu osobie niepełnosprawnej.

2. Lokale dla osób niepełnosprawnych winny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 9.

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

§ 12. 1. Wójt może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonywanie innych zadań realizowanych na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej i ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Przeznaczanie lokali na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, następuje na pisemny wniosek Ośrodka Pomocy Społecznej.