

Załącznik nr 1
do uchwały X/.../2025
Rady Miejskiej w Poniecu
z dnia 28 marca 2025 r.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

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

§ 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 (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Poniec;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 4) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Ponieca;
- 5) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 6) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 323 ze zm.);
- 7) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. – o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tj. Dz. U z 2024 r., poz. 1631 ze zm.);
- 8) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 6 pkt. 8 ustawy z dnia 12 marca 2014 r. o pomocy społecznej (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1283 ze 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. O najem, podnajem i najem socjalny lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy mogą ubiegać się osoby zamieszkujące na terenie Gminy Poniec, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub ich warunki zamieszkiwania kwalifikują się do poprawy;
- 2) spełniają kryteria dochodowe określone w § 4.

§ 4.1 Dochodem gospodarstwa domowego uprawniającym do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 180 % najniższej emerytury;

2) w gospodarstwie wieloosobowym - 150 % najniższej emerytury.

2. Dochodem gospodarstwa domowego uprawniającym do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu jest średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający:

1) w gospodarstwie jednoosobowym - 100 % najniższej emerytury;

2) w gospodarstwie wieloosobowym - 75 % najniższej emerytury.

3. Dochodem gospodarstwa domowego uprawniającym do obniżki czynszu jest średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający:

1) w gospodarstwie jednoosobowym - 75% najniższej emerytury;

2) w gospodarstwie wieloosobowym - 50 % najniższej emerytury.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 5. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu:

1) w którym suma powierzchni pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 15 m² w gospodarstwie jednoosobowym;

2) niespełniającym wymogów dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

3) który ze względu na jego położenie i wyposażenie techniczne lub wielkość, nie jest dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych w nim zamieszkujących.

2. Do osób zamieszkujących w warunkach kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy zalicza się osoby bezdomne.

Rozdział 4.

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

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:

1) które utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy;

2) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub w budynkach, w których stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub mienia, jeśli powyższe okoliczności zostały stwierdzone przez właściwy organ nadzoru budowlanego;

3) będącym ofiarami przemocy w rodzinie;

4) opuszczającym rodzinne domy dziecka, rodziny zastępcze oraz inne placówki opiekuńczo-wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, które przed umieszczeniem w ww. placówkach stale zamieszkiwały na terenie Gminy Poniec;

5) którym umowa najmu lokalu socjalnego wygasła, a dochody które osiągają uprawniają do zawarcia umowy najmu 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.

§ 7. 1. Z zastrzeżeniem ustępów kolejnych, dopuszcza się dokonywanie zamiany lokali wchodzących w skład zasobu gminy, a także pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Zamiana lokali, o której mowa w ustępie poprzedzającym dokonywana jest na wniosek zainteresowanych osób lub jest inicjowana z urzędu. Zamiana inicjowana z urzędu wymaga zgody najemców zamienianych lokali.

3. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga pisemnej zgody Burmistrza, a zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, wymaga pisemnej zgody właścicieli lokali podlegających zamianie.

4. Zamiana nie może zostać dokonana, jeżeli doprowadziłaby do wystąpienia warunków, o których mowa w § 5 uchwały.

§ 8. Gminie przysługuje prawo zamiany lokalu znajdującego się w zasobie gminy na inny wolny lokal w zasobie gminy w przypadku gdy:

- 1) najemca zalega z zapłatą czynszu i innych opłat przez okres trzech miesięcy;
- 2) najemca dokonuje dewastacji lokalu.

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 lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu składają w Urzędzie Miejskim w Poniecu wniosek wraz z deklaracją o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, według wzoru określonego Zarządzeniem Burmistrza.

2. Złożone wnioski podlegają wstępnej weryfikacji pod względem formalnym. W przypadku stwierdzenia braków lub konieczności aktualizacji danych zawartych we wniosku, wnioskodawca jest wzywany do jego uzupełnienia.

3. Brak uzupełnienia wniosku w wyznaczonym terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.

4. Wnioskodawca pod rygorem odstąpienia od realizacji wniosku jest zobowiązany do informowania o zaistniałych zmianach mających wpływ na sytuację mieszkaniową oraz na realizację wniosku, w szczególności o każdej zmianie adresu zamieszkania.

5. W celu poddania kontroli społecznej spraw związanych z rozpatrywaniem wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny Burmistrz w drodze Zarządzenia

powołuje Komisję Mieszkaniową, w składzie od 5 do 8 członków, w skład której wchodzi przedstawiciele Urzędu Miejskiego w Poniecu, Ośrodka Pomocy Społecznej w Poniecu oraz Rady Miejskiej w Poniecu.

6. Komisja Mieszkaniowa działa na podstawie regulaminu określonego przez Burmistrza.

7. Kompletny wniosek wraz z dokumentami o których mowa w ust. 1 przedstawiony jest Komisji Mieszkaniowej do zaopiniowania.

8. W celu zweryfikowania informacji zawartych we wniosku Komisja Mieszkaniowa może przeprowadzić wizję lokalną i wywiad środowiskowy u osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

9. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej dane wnioskodawcy umieszcza się w rejestrze oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego.

10. Umieszczenie osoby w rejestrze oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego nie stanowi zobowiązania do przyznania lokalu i zawarcia umowy najmu.

11. Kandydaci do zawarcia umów najmu wyłaniani są przez Komisję Mieszkaniową spośród osób ujętych w rejestrze oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu zgodnie z § 6 niniejszej uchwały.

12. Burmistrz dokonuje ostatecznej akceptacji kandydatów na najemców przedstawionych przez Komisję Mieszkaniową.

13. Osoby ujęte w rejestrze oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego, których potrzeby mieszkaniowe nie zostaną w danym roku zaspokojone, ujmowane są w rejestrze osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego na rok następny. W tej sytuacji Burmistrz może wezwać te osoby do aktualizacji danych podanych we wniosku.

14. Skreślenie z rejestru osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego następuje w przypadku gdy wnioskodawca:

- 1) po przeprowadzonej aktualizacji nie spełnia przesłanek uchwały kwalifikujących do zawarcia umowy najmu lokalu;
- 2) na wezwanie Burmistrza nie złożył aktualizacji wniosku;
- 3) cofnie wniosek o zawarcie umowy najmu.

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, zobowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji Burmistrza.

2. Osoby o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się o najem lokalu jeżeli spełniają kryteria dochodowe określone w § 4 uchwały.

3. Wnioski osób, o których mowa w ust. 2 rozpatrywane są na zasadach określonych w § 9 uchwały.

4. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu lokalu z osobami o których mowa w ust. 1 powyżej, Burmistrz wzywa te osoby do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego lokalu, i w tym celu wyznacza termin na przekazanie lokalu gminie.

Rozdział 8.

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

§ 11.1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystania z lokalu przez te osoby.

2. Lokal wskazany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku, z którego będą miały możliwość samodzielnego i swobodnego opuszczenia lokalu.

3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju, będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

4. Osobie niepełnosprawnej może zostać przyznany lokal nie spełniający powyższych wymogów gdy zostanie wyrażona przez nią zgoda na zawarcie umowy najmu takiego lokalu.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodzin i systemie pieczy zastępczej.

§ 12.1. Lokale mogą być przeznaczane na realizację zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2024 r. o pomocy społecznej (tj. Dz.U z 2024 r., poz. 1283. ze zm.) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 49).

2. Lokale mogą być przekazywane na cele o których mowa w ust. 1 powyżej na pisemny i umotywowany wniosek Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Poniecu. Wniosek rozpoznaje Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.