

**UCHWAŁA NR .....**

**PROJEKT**

**RADY GMINY STARCZA**

**z dnia ..... r.**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu**

**Gminy Starcza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 1157 ze zm.) 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 zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 725)

**Rada Gminy Starcza**

**uchwala, co następuje:**

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Starcza.

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

## **Rozdział 1.**

### **Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starcza

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starcza wchodzi lokale mieszkalne wynajmowane na czas określony i nieokreślony, w tym lokale socjalne, wynajmowane osobom nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, zamieszkujących na terenie Gminy Starcza, spełniającym kryteria określone w niniejszej uchwale.

3. Ilekroć w 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) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

3) mieszkaniowym zasobie gminy lub zasobie - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Starcza;

4) lokatorze - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy;

5) lokalu - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;

6) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy;

7) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód zdefiniowany w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);

8) kwocie najniższej emerytury - należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1749 ze zm.)

9) rodzinie - należy przez to rozumieć osoby spokrewnione lub niespokrewnione pozostające w faktycznym związku, wspólnie zamieszkujące i gospodarujące;

10) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Starcza;

11) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Starcza;

12) Urząd - należy przez to rozumieć Urząd Gminy w Starczy.

4. Gmina w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na wniosek osoby zainteresowanej, pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez Gminę .

6. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny:

1) zamieszkiwać na terenie Gminy Starcza,

2) spełniać kryterium dochodowe, określone w Rozdziale 2.

## **Rozdział 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 zastosowanie obniżek czynszu**

§ 2. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić, gdy wysokość dochodu na jednego członka tego gospodarstwa domowego nie przekracza:

1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego na jednego członka tego gospodarstwa nie przekracza:

1) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Umowę o najem lokalu socjalnego zawiera się wyłącznie na czas oznaczony.

4. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu. Stosowanie obniżek czynszu 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) 60% najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym,

2) 50% najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

## **Rozdział 3.**

### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§ 3. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w gospodarstwie wieloosobowym lub mniej niż 10m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnacje), wyposażenie techniczne jest nieodpowiednie dla wnioskodawcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu podeszłego wieku, schorzeń narządu ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dn. 27.08.1997r o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 4) zamieszkiwanie w lokalu znajdującym się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki .

#### **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 mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na czas nieoznaczony przysługuje mieszkańcom gminy spełniającym co najmniej jeden z poniższych kryteriów:

- 1) osobom, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, powodzi, pożaru, katastrofy budowlanej,
- 2) osobom zamieszkującym w lokalach położonych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla zdrowia i życia,
- 3) osobom, które podlegają przekwaterowaniu z lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki,
- 4) małżeństwu i osobom pozostającym w faktycznym pożyciu, prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe, które wspólnie wychowują dzieci,
- 5) osobom, które udokumentują brak możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu z powodu występowania w rodzinie przemocy, ciężkiej choroby lub uzależnień członka rodziny,
- 6) wychowankom opuszczającym placówkę instytucjonalnej pieczy zastępczej lub rodzinę zastępczą.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobom, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, powodzi, pożaru, katastrofy budowlanej i spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 2,
- 2) są bezdomne i spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 2, oraz posiadają ostatnie zameldowanie na terenie Gminy Starcza,
- 3) wychowankom opuszczającym placówkę instytucjonalnej pieczy zastępczej lub rodzinę zastępczą i spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 2,

4) osobom, które doznają w miejscu zamieszkania udokumentowanej przemocy, ciężkiej choroby lub uzależnień członka rodziny i spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 2

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

## **Rozdział 5.**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego samego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

§ 5. 1. W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali:

1) z inicjatywy najemcy, jeżeli:

a) zamiana na lokal o zbliżonej powierzchni użytkowej jest wywołana uzasadnioną potrzebą zamiany lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego,

b) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,

c) celem zamiany jest poprawa warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o większej powierzchni, jeżeli spełnione są kryteria zawarte w § 3 pkt 1.

2) z inicjatywy wynajmującego, jeżeli:

a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych, polegających na rozbiórce, zbyciu lub remoncie budynku, bądź zmianie sposobu użytkowania budynku lub jego części,

b) zamiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem.

2. W celu realizacji zamiany, najemca powinien złożyć wniosek oraz stosowne dokumenty uzasadniające konieczność zamiany lokalu.

3. Zamiany wnioskowane na podstawie § 5 ust. 1 pkt 1 wymagają pisemnej zgody Wójta.

4. Wójt może odmówić zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa lub interesy osób wspólnie zamieszkałych z najemcami zamieszkałych lokali.

5. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach, może być dokonana po przedłożeniu pisemnej zgody wynajmującego lokal w innym zasobie, na dokonanie takiej zmiany przez najemcę.

6. O zamianę mogą ubiegać się najemcy, z którymi zawarto umowę najmu na czas nieoznaczony, o ile na najemcy nie ciąży zobowiązania z tytułu zaległości czynszowych lub innych opłat związanych z eksploatacją zajmowanego dotychczas lokalu.

7. Najemcy lokalu, który nie reguluje zobowiązań finansowych, wynikających z Umowy najmu może zostać zaproponowana zamiana lokalu na inny lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

8. Koszty związane z zamianą ponosi w całości najemca.

## **Rozdział 6.**

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

§ 6. 1. Osoba pełnoletnia ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu składa stosowny wniosek w Urzędzie Gminy Starcza.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy,
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania,
- 3) wskazanie jakiego rodzaju najmu dotyczy wniosek: najem socjalny lokalu czy najem lokalu na czas nieoznaczony,
- 4) informację o osobach uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą (stopień pokrewieństwa i wiek),
- 5) opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych.

3. Do wniosku dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów osiągniętych przez członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
- 3) oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,

4. Wnioski o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy rozpatruje się na podstawie kompletnie złożonego wniosku, w terminie 30 dni od złożenia. W przypadku stwierdzenia niekompletności wniosku wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie 14 dni. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie oznacza rezygnację z ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy.

5. Osoby spełniające określone w uchwale warunki zamieszcza się w wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub w wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

6. Wnioski rozpatruje Wójt Gminy Starcza.

7. Wykazy, o których mowa w ust. 5 podaje się do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Starczy oraz opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Starcza na okres 21 dni. Osoby zainteresowane mogą w wyżej wymienionym okresie składać pisemne zastrzeżenia do wykazów.

8. Wójt rozpatruje zastrzeżenia.

9. Wójt po rozpatrzeniu zastrzeżeń sporządza listę osób uprawnionych do zawarcia Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz wykaz osób uprawnionych do zawarcia Umowy najmu socjalnego lokalu. Listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Starcza.

10. Przyznając lokale wnioskodawcom uwzględnia się zasadę racjonalnego gospodarowania lokalami, poprzez uwzględnienie wielkości lokali oraz ilości osób wskazanych do wspólnego zamieszkiwania w lokalu wraz z wnioskodawcą, jak również indywidualnych potrzeb wnioskodawców, celem najbardziej efektywnego wykorzystania zasobu. Uwzględnienie zasad, o których mowa w zdaniu 1 może prowadzić do odstąpienia od kolejności wynikającej z listy. W sytuacji zmiany ilości osób objętych wnioskiem po zakwalifikowaniu na listę, wskazanie lokalu następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu osobowego.

11. Przypadki, w których z uwagi na szczególną sytuację życiową wnioskodawcy niezbędna jest szybka pomoc w zaspokajaniu jego potrzeb mieszkaniowych, mogą być rozpatrywane w drodze wyjątku poza innymi oczekującymi wnioskami.

12. Gmina w terminie do 31 marca każdego kolejnego roku dokonuje weryfikacji wniosków umieszczonych na liście oczekujących poprzez wezwanie wnioskodawców do potwierdzenia ich aktualności lub zaktualizowania w zakresie danych, które uległy zmianie.

13. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości w terminie do 31 stycznia każdego roku informacji za rok poprzedni.

14. Informacja obejmuje dane o sposobie i zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym liczbę lokali mieszkalnych, liczbę osób znajdujących się na liście osób oczekujących na przydział mieszkania, liczbę nowych wniosków umieszczonych na liście oraz liczbę wniosków skreślonych z listy wraz z przyczyną skreślenia, liczbę wniosków rozpatrzonych pozytywnie, dla których zawarto umowę najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu, ze wskazaniem pozycji wniosku na liście oczekujących, powierzchni najętego lokalu, liczby osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawcy, średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, zastosowanej zasadzie pierwszeństwa lub innym uzasadnieniem przyznania lokalu poza kolejnością, wynikającą z listy oczekujących.

15. Informację wywiesza się na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy.

## **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**

§ 7. 1. W razie wyprowadzenia się głównego najemcy lub w przypadku śmierci głównego najemcy i pozostania w nim osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu z osobami pełnoletnimi zamieszkującymi w lokalu bez tytułu prawnego, może zostać zawarta umowa najmu, po przeprowadzeniu postępowania, przy zachowaniu następujących procedur:

1) złożenie wniosku wraz z wymaganymi załącznikami określonymi w § 6 ust. 3 uchwały, w terminie trzech miesięcy od daty śmierci lub wyprowadzenia się głównego najemcy,

2) spełnienie kryterium dochodowego określonego w rozdziale 2 uchwały,

3) uregulowanie wszystkich należności z tytułu zajmowanego lokalu.

2. W przypadku niezłożenia wniosku w terminie 3 miesięcy od daty śmierci lub wyprowadzenia się głównego najemcy, osoby przebywające w lokalu są zobowiązane do jego opróżnienia, opuszczenia i wydania Wynajmującemu lokalu a ich pobyt traktowany jest jako bezumowne korzystanie z lokalu i osoby tam przebywające płacą Gminie odszkodowanie w wysokości dwukrotnego czynszu jaki opłacałby najemca.

3. W przypadku nie opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu Gmina może skierować sprawę do sądu z powództwem 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**

§ 8. 1. Warunki, które powinien spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla nich niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności dostępu do lokalu, poruszania się po nim oraz korzystania z łazienki i kuchni.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225).

## **Rozdział 9.**

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego**

§ 9. 1. Dopuszcza się możliwość przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań realizowanych przez jednostkę samorządu terytorialnego na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1214 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 49).

2. Przeznaczenie lokalu na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego może nastąpić zarządzeniem Wójta wydanym na wniosek organu lub instytucji właściwej w sprawie skierowania do korzystania z takiego lokalu.

## **UZASADNIENIE**

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1157) gminie przysługuje prawo stanowienia aktów prawa miejscowego obowiązującego na obszarze gminy w zakresie zasad i trybu korzystania z

gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej. Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Proponowane zasady wynajmowania lokali stwarzają szanse racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy.