

**-PROJEKT-**

**UCHWAŁA Nr .....**

**RADY GMINY LEŚNA PODLASKA**

**z dnia ..... 2026 r.**

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leśna Podlaska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się co następuje:

§ 1

Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leśna Podlaska, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leśna Podlaska.

§ 3

Traci moc uchwała Nr VI/35/2003 Rady Gminy Leśna Podlaska z dnia 4 czerwca 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leśna Podlaska.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Załącznik do Uchwały Nr.....  
Rady Gminy Leśna Podlaska  
z dnia .....

**Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego  
zasobu Gminy Leśna Podlaska**

**Rozdział 1**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Leśna Podlaska tworzony jest i utrzymywany celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Leśna Podlaska.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Leśna Podlaska tworzą lokale stanowiące własność Gminy Leśna Podlaska.
3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leśna Podlaska wchodzi lokale przeznaczone do najmu na czas oznaczony lub nieoznaczony.
4. W imieniu Gminy Leśna Podlaska wszelkie prawa i obowiązki wynajmującego, w tym zawieranie i rozwiązywanie umów najmu na warunkach ustalonych w niniejszej uchwale i zgodnie z przepisami ustawy wykonuje Wójt Gminy Leśna Podlaska.

**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. Ustala się, że średni miesięczny dochód, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, na jednego członka gospodarstwa domowego osób ubiegających się o oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony, nie może być wyższy niż:
  - 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
  - 2) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Ustala się, że średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, na jednego członka gospodarstwa domowego osób ubiegających się o oddanie w najem socjalny lokalu, nie może być wyższy niż:

- 1) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

### **§ 3**

1. Zastosowanie obniżki czynszu uzależnione jest od wysokości dochodu brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa osiągniętego przez okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o najem i skutkuje:
  - 1) w przypadku nie przekroczenia 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym obniżka czynszu o 10%,
  - 2) w przypadku nie przekroczenia 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obniżka czynszu o 10%.
2. Do wyliczenia dochodu, o którym mowa w ust. 1-2, stosuje się zasady stanowiące podstawę obliczenia dodatku mieszkaniowego, o których mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych.

## **Rozdział 3**

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

#### **§ 4**

Za warunki zamieszkiwania, które kwalifikują wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się sytuację, gdy zachodzi co najmniej jedna z poniżej określonych sytuacji:

- 1) w zajmowanym lokalu na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi lub 10 m<sup>2</sup> w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego,
- 2) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, który jest w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców,
- 3) wnioskodawca zamieszkuje lokal niedostosowany do potrzeb zdrowotnych najemcy lub członków rodziny, potwierdzone odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

## **Rozdział 4**

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

#### **§ 5**

1. Ustala się pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na czas nieoznaczony w następujących przypadkach:
  - 1) utraty dotychczasowego mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innych nagłych zdarzeń losowych,

- 2) opuszczenia rodziny zastępczej, domu dziecka lub placówki opiekuńczo wychowawczej w związku z osiągnięciem pełnoletności,
  - 3) gdy Wnioskodawca jest ofiarą przemocy zamieszkującą z jej sprawcami, co zostało potwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu i dotychczas zamieszkiwała na terenie Gminy, jeżeli nie może przebywać w dotychczasowym miejscu zamieszkania,
  - 4) gdy Wnioskodawca posiada orzeczony stopień niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub gdy członek rodziny posiada orzeczenie o niepełnosprawności lub orzeczony stopień niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym lub znacznym,
  - 5) gdy Wnioskodawca samotnie wychowuje niepełnosprawne dziecko lub dzieci.
2. W przypadku zbiegu kryteriów pierwszeństwa, o których mowa w ust. 1, jako kryteria dodatkowe ustala się:
- 1) liczbę osób w gospodarstwie domowym, posiadających orzeczenie o niepełnosprawności,
  - 2) liczbę małoletnich dzieci w gospodarstwie domowym.

## **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**

#### **§ 6**

1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców.
2. Zamiana lokali pomiędzy najemcami w zasobie mieszkaniowym, możliwa jest po obustronnym porozumieniu oraz uzyskaniu pisemnej zgody Wójta Gminy i dokonywana jest poprzez rozwiązywanie dotychczasowych umów najmu i zawarcie nowych umów z osobami dokonującymi między sobą zamiany lokali.
3. Zamiana obecnie wynajmowanego lokalu mieszkalnego na wolny w zasobie mieszkaniowym dokonywana jest za zgodą Wójta Gminy w przypadku:
  - 1) potrzeby zmniejszenia metrażu z uwagi na kłopoty z jego utrzymaniem,
  - 2) utrudnionego dostępu do lokalu z uwagi na stan zdrowia najemcy lub członka jego gospodarstwa domowego, przemawiają za tym względy rodzinne, społeczne i materialne.

## **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**

## § 7

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu zawierany na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu, jest zobowiązana do złożenia pisemnego wniosku w Urzędzie Gminy Leśna Podlaska.
2. Wniosek winien zawierać w szczególności: imię i nazwisko wnioskodawcy, miejsce aktualnego zamieszkania, deklarację o wysokości dochodu uzyskiwanego przez wnioskodawcę i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych, przyczyny ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku, wnioskodawca zostaje wezwany do uzupełnienia braków w wyznaczonym terminie. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.
4. Przy wstępnej merytorycznej weryfikacji wniosku uwzględnia się również informacje oraz dokumentację pozostającą w dyspozycji Urzędu.
5. W celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych, Wójt powołuje w drodze zarządzenia Komisję mieszkaniową.
6. Do zadań komisji mieszkaniowej należy sprawdzanie w razie konieczności, warunków mieszkaniowych i materialnych w miejscu zamieszkania wnioskodawcy, opiniowanie wniosków o najem lokali oraz opracowywanie projektu listy osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.
7. Rozstrzygnięcie o przydziale lokalu podejmuje Wójt, po zapoznaniu się z opinią Komisji 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**

## § 8

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zobligowane są do opuszczenia zajmowanego lokalu lub do złożenia wniosku o jego wynajem pod warunkiem, że spełnią warunki opisane w niniejszych zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Osoby będące członkami gospodarstwa domowego najemcy wspólnie z nim zamieszkujące w sytuacji opuszczenia lokalu przez najemcę z zamiarem rezygnacji z najmu zobowiązane są do opuszczenia lokalu w terminie 2 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę.
3. Osoby będące członkami gospodarstwa domowego najemcy wspólnie z nim zamieszkujące w sytuacji nie wstąpienia w najem po śmierci najemcy, zobowiązane są do opuszczenia lokalu w terminie 2 miesięcy od daty śmierci najemcy.

## **Rozdział 8**

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

### **§ 9**

1. Lokal mieszkalny proponowany osobie niepełnosprawnej powinien być w miarę możliwości wyposażony w urządzenia sanitarne dostosowane do rodzaju niepełnosprawności tej osoby.
2. Lokal do którego kierowana jest osoba z niepełnosprawnością ruchową, powinien być położony na parterze budynku i nie powinien posiadać barier architektonicznych.

## **Rozdział 9**

**Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego**

### **§ 10**

1. Dopuszcza się wynajmowanie lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Leśna Podlaska w związku z realizacją zadań 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 poprzez wydzielenie lokali z posiadanego zasobu lub poprzez najem lokali dla osób trzecich.
2. Lokale na cele określone w ust. 1, wyznacza się na uzasadniony wniosek właściwych instytucji, realizujących zadania na rzecz wspólnoty samorządowej Gminy Leśna Podlaska.