

**UCHWAŁA NR XXVII/233/21
RADY MIEJSKIEJ W ŁOBŻENICY**

z dnia 12 lutego 2021 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łobżenica, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy.

§ 2. Przepisy niniejszej uchwały mają zastosowanie do lokali wynajmowanych przez wynajmującego z przeznaczeniem na podnajem, chyba że przepisy niniejszej uchwały stanowią inaczej.

**Rozdział 2.
Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 3. 1. Gmina Łobżenica zgodnie z ustawą zapewnia lokale na czas nieoznaczony oraz oznaczony osobom do tego uprawnionym.

2. Prawo do ubiegania się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łobżenica przysługuje członkom wspólnoty samorządowej Gminy Łobżenica zamieszkującym na terenie Gminy Łobżenica, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryterium dochodowe, o którym jest mowa w § 4 lub § 5.

3. W celu racjonalnego i efektywnego wykorzystania posiadanego zasobu mieszkaniowego dopuszcza się wynajem części lokalu z przeznaczeniem na lokal będący przedmiotem najmu socjalnego, przy jednoczesnym zapewnieniu najemcom dostępu do pomieszczeń sanitarnych i kuchni.

**Rozdział 3.
Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

§ 4. Najem lokali na czas nieoznaczony, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód nie przekracza:

- 1) w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego - 150 % kwoty najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego - 100 % kwoty najniższej emerytury na członka gospodarstwa wieloosobowego.

§ 5. Najem lokali socjalnych może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód nie przekracza:

- 1) w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego - 100% kwoty najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego - 75% kwoty najniższej emerytury na członka gospodarstwa wieloosobowego.

§ 6. Dopuszcza się możliwość zastosowania obniżki czynszu dla lokali oddanych w najem w przypadku, gdy średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 7. Dochód, o którym mowa w § 4 i § 5, ustala się zgodnie z definicją dochodu określoną w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.).

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w gospodarstwie wieloosobowym, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi lub w gospodarstwie jednoosobowym mniej niż 10 m² powierzchni pokoi;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu w gospodarstwie wieloosobowym osób zaliczonych do znacznego stopnia niepełnosprawności, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 10 m² powierzchni pokoi lub w gospodarstwie jednoosobowym mniej niż 15 m² powierzchni pokoi.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku gdy najemca lokalu posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu, chyba że zawarto porozumienie w sprawie spłaty należności, które jest realizowane.

3. Poprawa warunków zamieszkiwania polega w szczególności na:

- 1) dostarczeniu lokalu o większej powierzchni użytkowej lub mieszkalnej,
- 2) lokalu o wyższym standardzie,
- 3) lokalu na niższej kondygnacji,
- 4) lokalu samodzielnego, w miejsce lokalu ze wspólną używalnością przedpokoju, łazienki lub WC.

§ 9. Decyzję o przekwalifikowaniu lokalu na lokal przeznaczony do oddania w najem socjalny, bądź lokalu przeznaczonego do oddania w najem socjalny na lokal mieszkalny (w przypadku podwyższenia standardu takiego lokalu) podejmuje Burmistrz Łobżenicy.

Rozdział 5.

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

§ 10. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) zostały pozbawione lokalu z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych,
- 2) zamieszkują w budynkach gminnych przeznaczonych do rozbiórki lub całkowitego remontu,
- 3) osobom posiadającym orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 426 z późn. zm.),
- 4) zamieszkują wspólnie z osobami zaliczonymi do znacznego stopnia niepełnosprawności,
- 5) zakwalifikowanych do otrzymania lokalu ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną,
- 6) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu,
- 7) są najemcami lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łobżenica, w przypadku gdy:
 - a) osobom, którym umowa najmu socjalnego lokalu wygasła, a które spełniają ustawowe warunki do przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu z art. 23 pkt 2 i 3 ustawy,
 - b) następuje zmiana przeznaczenia budynku lub lokalu, w którym zamieszkują,
 - c) dalsza eksploatacja albo remont budynku lub lokalu, w którym zamieszkują są nieopłacalne,
 - d) budynek lub lokal w którym zamieszkują jest przeznaczony do modernizacji, remontu, rozbiórki, renowacji,
 - e) umowa podnajmu lokalu, o którym mowa w § 3 wygasła, a osoby spełniają kryterium dochodowe określone w § 4 lub § 5 niniejszej uchwały,
- 8) za którymi przemawiają szczególne względy społeczne wynikające z ich sytuacji życiowej spowodowanej przemocą w rodzinie lub potrzebą ochrony macierzyństwa,
- 9) osobom bezdomnym w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej, w przypadku ostatniego meldunku na terenie Gminy Łobżenica,

- 10) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, służącego zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych,
- 11) opuszczającym rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo-wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletniości, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina Łobżenica, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu wystąpią do ukończenia 25 roku życia.

§ 11. Zawieranie umów najmu socjalnego lokali, umów najmu lokali mieszkalnych następuje w miarę posiadania przez wynajmującego wolnych lokali.

§ 12. W wyjątkowych przypadkach, uwzględniając szczególną sytuację rodzinno-mieszkaniową wnioskodawcy bądź szczególne okoliczności sprawy, Burmistrz Łobżenicy może zmienić kolejność zawierania umów, o których mowa w § 10, po uprzednim poinformowaniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 6.

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

§ 13. Warunkiem 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 jest:

- 1) zachowanie przez najemców lokali, po dokonanej zamianie, metrażu lokalu nie mniejszego niż 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) pisemna zgoda najemców i właścicieli lokali mających być przedmiotem zamiany.

Rozdział 7.

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

§ 14. 1. Wniosek w sprawie zawarcia umowy najmu oraz najmu socjalnego lokalu, wnioskodawca składa na obowiązującym formularzu w sprawach mieszkaniowych.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1, podlegają sprawdzeniu pod względem kompletności.

3. W przypadku braków formalnych wniosku, pisemnie wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania, z pouczeniem, że nieusunięcie braków wniosków w terminie oznaczonym w wezwaniu, spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia. Jeżeli we wniosku nie wskazano adresu wnioskodawcy i nie ma możliwości ustalenia tego adresu na podstawie posiadanych danych, wniosek pozostawia się bez rozpoznania.

4. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Gminy Łobżenica o istotnych zmianach mających wpływ na rozpatrzenie wniosku (w tym: zmianę miejsca zamieszkania, sytuacji materialnej lub rodzinnej).

5. Wnioski o najem, rozpatruje się w oparciu o kryteria przyjęte w niniejszej uchwale w celu ustalenia uprawnień wnioskodawców do zawarcia umowy najmu.

6. W przypadku nie spełnienia kryteriów kwalifikujących, wynikających z niniejszej uchwały, Burmistrz Łobżenicy stwierdza brak zasadności oczekiwania na wykazie w celu zawarcie umowy najmu z zasobu mieszkaniowego Gminy Łobżenica.

7. W przypadku wnioskodawców ubiegających się o najem lokalu, wobec których toczy się postępowanie sądowe w sprawie mieszkaniowej, rozpatrzenie wniosku zostaje odroczone do czasu zakończenia postępowania sądowego, natomiast w przypadku wydanego prawomocnego orzeczenia sądowego sprawa rozpatrywana jest wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego.

8. Po wstępnej weryfikacji Burmistrz przekazuje wnioski powołanej przez siebie Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

9. Wyznaczeni przez Burmistrza Łobżenicy członkowie Społecznej Komisji Mieszkaniowej dokonują oceny warunków socjalno-mieszkaniowych osób wnioskujących oraz objętych wnioskiem poprzez przeprowadzenie wizji w miejscu zamieszkania wnioskodawcy. Uniemożliwienie lub brak zgody wnioskodawcy na przeprowadzenie wizji oznacza niespełnienie kryteriów uchwały.

10. Na podstawie złożonych wniosków i opinii z przeprowadzonej wizji Społeczna Komisja Mieszkaniowa dokonuje oceny wniosków i wskazuje osoby uprawnione do zawarcia najmu.

§ 15. 1. Burmistrz Łobzenicy sporządza corocznie w terminie do 30 kwietnia każdego roku listę osób zakwalifikowanych do najmu lokalu mieszkalnego oraz najmu socjalnego lokalu.

2. Projekt listy o którym mowa w ust.1 przygotowuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

3. Lista osób, o których mowa w ust. 1 i 2 podawane są do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie, na okres jednego miesiąca, na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego Gminy Łobzenica.

4. W przypadku znacznego opóźnienia w danym roku w realizacji listy osób zakwalifikowanych do poprawy warunków zamieszkania, Burmistrz Łobzenicy może odstąpić, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, od sporządzenia listy na kolejny rok.

5. Bezpośrednio przed zawarciem umowy, dochód osoby ujętej na liście zostanie ponownie sprawdzony w celu zweryfikowania czy spełnia obowiązujące w niniejszej uchwale kryterium dochodowe.

§ 16. 1. Społeczną Komisję Mieszkaniową w liczbie 5 osób powołuje, w drodze zarządzenia Burmistrz Łobzenicy, który jednocześnie określa jej skład osobowy, wyznacza przewodniczącego oraz ustala regulamin pracy komisji.

2. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi przedstawiciele Rady Miejskiej w Łobzenicy liczbie trzech osób, Miejsko Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Łobzenicy w liczbie jednej osoby, Urzędu Miejskiego Gminy Łobzenica w liczbie jednej osoby.

3. W pracach Społecznej Komisji Mieszkaniowej uczestniczy pracownik merytoryczny Urzędu Miejskiego Gminy Łobzenica.

4. W celu zasięgnięcia opinii Społeczna Komisja Mieszkaniowa może zapraszać na swoje posiedzenie przedstawiciela jednostki zarządzającej i administrującej lokalami gminnymi.

5. Członkowie Społecznej Komisji Mieszkaniowej sprawują powierzoną im funkcję nieodpłatnie.

Rozdział 8.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 17. 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta z osobami pełnoletnimi, które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:

- 1) osoby te zamieszkiwały z najemcą w lokalu i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe;
- 2) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu;
- 3) osoby te spełniają określone w § 4 i § 5 uchwały kryteria zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego;
- 4) nie mogą w inny sposób zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych.

2. Przez osoby, o których mowa w ust. 1, rozumie się dzieci najemcy i jego małżonka, wstępnych najemcy, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobę która pozostawała faktycznie z najemcą we wspólnym pożyciu.

3. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art.691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.), oraz osoby, które nie spełniły przesłanek określonych w ust. 1, zobowiązane są lokal opuścić w terminie 3 miesięcy od daty śmierci najemcy bądź opuszczenia lokalu przez najemcę.

Rozdział 9.

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

§ 18. 1. Warunki, jakim musi odpowiadać lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łobzenica, wskaziwany w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych, zostały określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Lokal wskazany osobom niepełnosprawnym winien uwzględniać rzeczywiste potrzeby tych osób wynikające z rodzaju niepełnosprawności, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

Rozdział 10.

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

§ 19. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łobżenica na wykonanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych na zasadach przewidzianych w stawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, rozpatrywane będą każdorazowo przez Burmistrza Łobżenicy po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 11.

Inne postanowienia

§ 20. Umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu może zostać zawarta z osobami, które:

- 1) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu z powodu zaległości czynszowych, pod warunkiem spłaty zadłużenia przed wszczęciem postępowania egzekucyjnego;
- 2) dokonały za zgodą wynajmującego, powiększenia wynajmowanego lokalu przez jego rozbudowę - dotychczasowa umowa najmu ulega zmianie.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 21. Traci moc uchwała nr IX/48/2011 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 30 maja 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łobżenica (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2011 r. Nr 111 poz. 3879).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łobżenicy.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY

Antoni Kapeja

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.) gmina zobowiązana jest do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Uchwalenie przedmiotowych zasad pozwoli na prawidłowe gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym.

Biorąc powyższe pod uwagę przyjęcie proponowanych zmian jest uzasadnione dla zapewnienia prawidłowego zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.