

UCHWAŁA NR 0007.403.2023
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIŃSKU

z dnia 29 listopada 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2023r., poz. 40 z późn. zm.¹⁾) 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 2023r., poz. 725) **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwińsk służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę 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);
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Czerwińsk;
- 4) urzędzie gminy – należy przez to rozumieć Urząd Gminy i Miasta w Czerwińsku;
- 5) komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 6) dochodzie – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku;
- 7) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, którego definicja została określona w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. *o dodatkach mieszkaniowych* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1335);
- 8) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć najniższą emeryturę brutto, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku *o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych* (Dz. U. z 2023r., poz. 1251 z późn.).

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. 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, których średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, których średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r., poz. 572, 1463 i 1688.

§ 4. 1. Weryfikacja dochodu przeprowadzana jest w dniu złożenia wniosku oraz corocznie przy weryfikacji listy osób oczekujących na zawarcie umowy. Osoby oczekujące na najem umieszczone na listach zobowiązane są na wezwanie komisji do przedłożenia deklaracji o wysokości uzyskanych dochodów w ciągu 30 dni od daty otrzymania wezwania.

2. Komisja co 4 lata weryfikuje spełnienie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu.

3. Jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji jest wyższy niż dochód określony na podstawie kryteriów zawartych w uchwale dotyczących wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu, wysokość czynszu ustala się zgodnie z art. 21c ust. 5 ustawy.

§ 5. 1. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może zostać udzielona obniżka czynszu w kwocie odpowiadającej 10% miesięcznego czynszu, gdy średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza:

- a) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- b) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Przez warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalach, w których na każdą osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej – powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10m²;
- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach lub miejscach niespełniających wymogu pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z wymaganymi warunkami technicznymi, jakimi powinny odpowiadać lokale.

Rozdział 4.

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu lokalu przysługuje osobom nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych spełniających kryteria dochodowe określone w § 3 niniejszej uchwały które:

- 1) zostały pozbawione lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy wskutek zdarzenia losowego w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 2) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia i zdrowia lub podlegają wyłączeniu z użytkowania;
- 3) zamieszkują w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonych do rozbiórki lub przeznaczonych na cele związane z inwestycjami miasta;
- 4) są wychowankami opuszczającymi instytucjonalną pieczę zastępczą w wyniku uzyskania pełnoletności i inne placówki opiekuńczo – wychowawcze oraz opuszczającymi rodziny zastępcze, dla których ostatnim miejscem zamieszkania była gmina;
- 5) są osobami bezdomnymi zamieszkującym na terenie gminy lub przebywającymi w placówkach dla osób bezdomnych i korzystających z form pomocy dla osób dotkniętych bezdomnością w instytucjach pomocy społecznej;
- 6) osobom dotkniętym przemocą w rodzinie potwierdzoną prawomocnym orzeczeniem sądowym;
- 7) posiadają 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 2023 r., poz. 100 z późn. zm.).

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

§ 8. 1. Zamiany lokali mieszkalnych z inicjatywy wynajmującego (zamiana z urzędu), z dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, można dokonać w szczególnie uzasadnionych okolicznościach:

- 1) najemca zajmuje lokal o powierzchni znacznie przekraczającej potrzeby jego gospodarstwa domowego, szczególnie, gdy powierzchnia lokalu przekracza, w przeliczeniu na członków gospodarstwa domowego:
 - a) 50 m² – dla jednej osoby,
 - b) 25 m² – dla każdej kolejnej osoby;
- 2) wynajmowany lokal jest ostatnim lokalem gminy w budynku stanowiącym współwłasność, a dotychczasowy najemca nie wyraża chęci wykupu lokalu;
- 3) przedmiotem najmu jest lokal (nieruchomość), który ze względu na stan techniczny zagraża życiu, zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia itp., co powinno być stwierdzone protokołem z kontroli okresowej, decyzją organu nadzoru budowlanego lub innym dokumentem.

§ 9. Na wniosek najemcy lokalu może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal mieszkalny, pozostający w zasobie gminy (zamiana na wniosek). Zamiany na wniosek najemcy można dokonywać w szczególnie uzasadnionych przypadkach:

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu, gdy na jednego członka gospodarstwa domowego przypada poniżej 5m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zamianę mieszkania;
- 3) ze względów zdrowotnych, uzasadniających zamianę mieszkania.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 10. 1. Osoba zamieszkująca na terenie gminy i ubiegająca się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy składa w Urzędzie Gminy i Miasta wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien zawierać:

- 1) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania na terenie gminy;
- 2) określenie rodzaju lokalu, o jaki się ubiega;
- 3) stan rodzinny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek);
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych;
- 5) inne warunki motywujące potrzebę najmu;
- 6) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego (dotyczy lokali socjalnych);

3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

4. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

5. Wnioskodawca może dołączyć do wniosku dokumentację potwierdzającą stan zdrowia, niepełnosprawność lub zły stan techniczny lokalu.

6. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, określonych w ust. 2 i 3 wyznacza się wnioskodawcy nie krótszy niż 14 dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 11. 1. W celu poddania kontroli trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, Burmistrz Czerwieńska powołuje Komisję.

2. Komisja pracuje społecznie, na posiedzeniach zwołanych na wniosek jej przewodniczącego lub Burmistrza Czerwieńska.

3. Złożone wnioski o przydział lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu podlegają ocenie Komisji, która wydaje opinię w przedmiocie przydziału lub odmowy przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub najmu lokalu socjalnego.

4. Po zapoznaniu się z opinią Komisji, ostateczną decyzję o przydziale lub odmowie przydziału lokalu podejmuje Burmistrz Czerwieńska. W przypadku przydziału lokalu, Burmistrz Czerwieńska zawiera umowę najmu lokalu.

5. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać przedłużona na kolejny okres, pod warunkiem złożenia wniosku przed upływem terminu obowiązywania umowy oraz spełnienia kryteriów określonych w § 3 ust. 2.

§ 12. 1. Wnioski osób spełniających warunki do zawierania umów w pierwszej kolejności, ujmowane są na listach osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub pierwszeństwo zawarcia umowy na najem socjalny lokalu .

2. Listy osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawierania umów są sporządzane w miarę potrzeb.

3. Umowy najmu z osobami znajdującymi się na listach oczekujących na przydział lokalu zawierane są w kolejności wynikającej z listy, stosownie do stanu osobowego rodzin oraz ilości wolnych lokali. Umieszczenie na liście osób oczekujących na przydział lokalu nie rodzi zobowiązania gminy do zawarcia umowy najmu lokalu.

4. Wnioskodawcy ujęci na listach z pierwszeństwem zawarcia umowy na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokalu, których wnioski nie zostały zrealizowane w danym roku, przechodzą do realizacji w roku następnym chyba, że zaspokoją swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie.

5. Osoby ujęte na listach osób oczekujących na przydział lokalu, zobowiązane są do informowania gminy o każdej zmianie, dotyczącej szczególnie zmiany adresu zamieszkania, zmiany sytuacji mieszkaniowej oraz zmiany sytuacji finansowej.

6. Komisja ma prawo do aktualizowania wniosków, celem weryfikacji, czy oczekujący na przydział lokalu spełniają kryteria określone w Rozdziale 2 i Rozdziale 3 uchwały.

§ 13. Do zadań Komisji należy:

- 1) przeprowadzanie kontroli warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o najem lokali z zasobu mieszkaniowego gminy;
- 3) weryfikacja list oczekujących;
- 4) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektów list oczekujących na przydział lokalu.

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

§ 14. 1. Osoby, które zostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy mogą wystąpić do gminy z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Jeśli w terminie miesiąca od dnia trwałego opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy nie wpłynę wniosek, o którym mowa w ust. 1 osoby zajmujące lokal są zobowiązane do opuszczenia i wydania lokalu w terminie wyznaczonym przez gminę.

Rozdział 8.

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

§ 15. 1. Przy wskazywaniu lokalu osobie z niepełnosprawnością należy uwzględnić rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, w oparciu o treść przedłożonego przez wnioskodawcę orzeczenia o niepełnosprawności, wydanego przez organ do tego uprawniony.

2. Lokal wskazany osobie niepełnosprawnej powinien zapewniać możliwość należytego dostępu do lokalu (niska kondygnacja) oraz poruszania się po lokalu lub mieć możliwość dostosowania go do potrzeb osoby niepełnosprawnej.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 16. 1. Na pisemny i umotywowany wniosek Ośrodka Pomocy Społecznej w Czerwieńsku, w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu osób i rodzin oraz zagrożeniu ubóstwem, z mieszkaniowego zasobu gminy przeznacza się lokale na realizację zadań przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej.

2. Każdorazowe przeznaczenie lokalu na realizację zadań przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej nastąpi w drodze zarządzenia Burmistrza Czerwieńska.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokalu wytypowanych do remontu

§ 17. 1. Wolne lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do remontu mogą być oddane w najem osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie umowy zawartej z wynajmującym określającej zakres i sposób rozliczenia wykonanych prac.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 mogą być wynajmowane w pierwszej kolejności osobom umieszczonym na liście osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy na czas nieoznaczony.

3. Umowa najmu zostaje zawarta po zakończeniu remontu oraz dokonania odbioru robót przez wynajmującego.

4. Osobom, którym został przydzielony lokal do remontu, a które w terminie 6 miesięcy od daty podpisania umowy z wynajmującym nie rozpoczynają prac budowlanych, może być on cofnięty i przeznaczony do ponownego przydziału, a osoby te zostają skreślone z listy oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska

§ 19. Traci moc uchwała nr 0007.148.2016 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 28 września 2016 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwieńsk (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2016 r. poz. 1940)

§ 20. Uchwała wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2024 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Czerwieńsku

Krzysztof Smorąg

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 2023r., poz. 725) Rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel. Stosownie do zapisów art. 21 ust. 3 ww. ustawy zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- 1) 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) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) 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) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

Podjęcie niniejszej uchwały ma na celu dostosowanie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwieńsk do obowiązujących przepisów prawa.

Sporządził: Paweł Wikiera