

**UCHWAŁA NR XXXIX/353/2023  
RADY GMINY MIEDZICHOWO**

z dnia 22 lutego 2023 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy  
Miedzichowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 roku poz. 40 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 zmianach Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 roku poz. 172 ze zm.) Rada Gminy Miedzichowo uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miedzichowo” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miedzichowo.

**§ 3.** Traci moc Uchwała Nr XXI/154/2002 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 26 marca 2002 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Tadeusz Kolecki**

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miedzichowo**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne i definicje**

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

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 (t.j. Dz.U. z 2022 roku poz. 172 ze zm.);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miedzichowo;
- 3) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 roku poz. 2021);
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć najniższą kwotę emerytury obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP „M.P.”

### **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. Umowę najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego można zawrzeć jeżeli wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku nie przekroczyła:

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

§ 3. Oddanie lokalu w najem socjalny może nastąpić jeżeli wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku nie przekroczyła:

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

§ 4. 1. O obniżkę czynszu najmu mogą ubiegać się Najemcy lokali stanowiących własność gminy, którzy nie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy ze względu na niespełnienie kryterium powierzchni mieszkania.

2. Obniżka przysługuje najemcom lokali, o których mowa w ust. 1 za wyjątkiem najmu socjalnego oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu, a którym termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o najem nie może przekraczać:

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

4. Obniżka czynszu przyznawana jest każdorazowo na okres jednego roku, a jej wysokość wynosi 10% obowiązującego czynszu najmu. W przypadku, gdy w dalszym ciągu utrzymuje się niski dochód gospodarstwa, wnioskodawca może wystąpić z wnioskiem o obniżkę czynszu na kolejny roczny okres.

5. Obniżki czynszu dokonuje Wójt w drodze oświadczenia na pisemny wniosek najemcy. Obniżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po wydaniu oświadczenia.

### **Rozdział 3.**

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

§ 5. 1. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć:

- 1) Zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) Zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych.

### **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 mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieoznaczony przysługuje mieszkańcom Gminy spełniającym poniższe kryteria:

- 1) Nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, oraz;
- 2) Osiągają dochody mniejsze, niż określone w § 2 w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 3) Opuścili dom dziecka, w związku z uzyskaniem pełnoletności;
- 4) Zamieszkują w budynku lub pomieszczeniach znajdujących się w złym stanie technicznym, potwierdzonym opinią właściwego organu nadzoru budowlanego;
- 5) Nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 7. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przysługuje osobom pełnoletnim, które:

- 1) Osiągają dochody mniejsze, niż określone w § 3 w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 2) Utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 3) Są bezdomne, a ich ostatni meldunek stały znajdował się na terenie Gminy Miedzichowo i obejmował okres minimum 5 lat.

### **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. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonać pomiędzy sobą zamiany lokali po uzyskaniu pisemnej zgody Wójta Gminy Miedzichowo.

2. Zamiany lokali można dokonać jedynie za obopólną zgodą najemców zamienianych lokali w przypadku:

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu (tj. 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym lub poniżej 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym);
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
- 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających zamianę.

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

4. Warunkiem uzyskania zgody na zamianę jest złożenie stosownych dokumentów uzasadniających konieczność zamiany, a także spełnianie następujących przesłanek:

- 1) niezaleganie z opłatami czynszowymi i innymi opłatami na rzecz Gminy;
- 2) oddanie do zamiany lokalu w stanie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie;

3) wyrażenie przez lokatorów zamienianych lokali na poniesienie kosztów zamiany, w tym związanych z dostosowaniem lokalu do swoich potrzeb mieszkaniowych.

5. Zasady zamiany określone w ust. 1-4 mają zastosowanie również do sytuacji przekazania lokalu zajmowanego przez najemcę do dyspozycji Gminy w zamian za inny lokal będący w zasobie gminnym.

## **Rozdział 6.**

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

§ 9. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy zobowiązane są do złożenia w Urzędzie Gminy Miedzichowo wniosku o najem lokalu mieszkalnego, który powinien zawierać:

- a) Wykaz osób do wspólnego zamieszkiwania;
- b) Opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania;
- c) Deklarację dotyczącą wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- d) Oświadczenie o aktualnym stanie majątkowym.

2. Do wniosku dołącza się opinię Ośrodka Pomocy Społecznej właściwego ze względu na miejsce pobytu osoby występującej z wnioskiem.

3. Wnioski podlegają rozpatrzeniu przez Wójta Gminy Miedzichowo w ciągu 1 miesiąca, po uprzednim zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Wójta Gminy Miedzichowo w formie zarządzenia, składającą się z co najmniej trzech pracowników Urzędu Gminy lub jednostek organizacyjnych mu podległych.

4. Umowę najmu lokalu zawiera Wójt Gminy Miedzichowo.

## **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. W razie śmierci najemcy głównego pozostałe w lokalu osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego oraz osoby, które pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez głównego najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli:

- 1) Okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą był nie krótszy niż 1 rok, a obowiązek udokumentowania wspólnego zamieszkiwania spoczywa na osobie ubiegającej się o najem;
- 2) Są pełnoletnie;
- 3) Nie posiadają zaległości w opłatach czynszowych i innych na rzecz gminy;
- 4) Nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

2. W przypadku nie spełniania warunków określonych w ust. 1 osoby takie zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania Wynajmującemu lokalu w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez głównego najemcę lub jego śmierci.

## **Rozdział 8.**

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

§ 11. 1. Lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, wynajmowany osobie niepełnosprawnej ruchowo powinien posiadać łazienkę z wc, której wielkość i wyposażenie odpowiada normom określonym w obowiązujących przepisach prawa.

2. Drzwi w lokalu powinny posiadać szerokość dostosowaną do potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim, jeżeli ten rodzaj niepełnosprawności posiada lokator.

3. Komunikacja w lokalu powinna być pozbawiona wszelkich barier i pozwalać na swobodne poruszanie się niepełnosprawnego lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady przyznawania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej**

§ 12. Wójt Gminy Miedzichowo, na pisemny i uzasadniony wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej, zawodowej rodziny zastępczej lub organizacji pozarządowej działającej na rzecz przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu osób i rodzin może przeznaczyć z mieszkaniowego zasobu Gminy Miedzichowo lokale na:

- 1) Realizację zadań pomocy społecznej;
- 2) Zadań związanych ze wsparciem rodziny i pieczy zastępczej;
- 3) Prowadzenie mieszkań wspomaganych.

## **Uzasadnienie**

Podjęcie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miedzichowo spowodowane jest koniecznością dostosowania aktu prawa miejscowego do wymogów znowelizowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Nowa uchwała ma na celu uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w świetle obowiązujących przepisów prawa oraz zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie.

Uchwała zawiera wszystkie obligatoryjne elementy wskazane w art. 21 ust. 3 przywołanej wyżej ustawy.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.