

**UCHWAŁA NR XIX/163/2021  
RADY MIEJSKIEJ W MIESZKOWICACH**

z dnia 25 marca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mieszkowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), Rada Miejska w Mieszkowicach uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

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

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133),
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Mieszkowice,
- 3) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133),
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć najniższą emeryturę brutto ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu składania wniosku,
- 5) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611),
- 6) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Mieszkowic.

**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.** Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są przy najmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu socjalnego lokali.

2. Najemcą lub podnajemcą lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może zostać osoba, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, jest członkiem wspólnoty samorządowej Gminy, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekracza:

- a) w gospodarstwie jednoosobowym 150% najniższej emerytury,
- b) w gospodarstwie wieloosobowym 100% najniższej emerytury.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu może zawrzeć osoba, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu, jest członkiem wspólnoty samorządowej Gminy, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekracza:

- a) w gospodarstwie jednoosobowym 75% najniższej emerytury;
- b) w gospodarstwie wieloosobowym 40% najniższej emerytury.

**§ 3. 1.** Średni miesięczny dochód, o którym mowa w § 2 ust. 2 i 3, ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez ilość tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

2. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, zgodnie ze wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133).

§ 4. 1. Nie przewiduje się możliwości obniżania czynszu na wnioski najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów.

### **Rozdział 3.**

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

§ 5. Do poprawy warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uprawnione są osoby spełniające kryteria zawarte w § 2 ust. 2 oraz:

- 1) zamieszkujące w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) jest w złym stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców, potwierdzonym opinią organu nadzoru budowlanego;
- 3) nie jest przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych i powoduje utrudnienia w poruszaniu się, w związku z niepełnosprawnością wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego.

### **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 na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) które utraciły lokal wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego;
- 2) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 3) zamieszkałym w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) pozbawione zostały lokalu wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) dotknięte są przemocą w rodzinie.

§ 8. Uprawniony do przydziału najmu socjalnego lokalu traci uprawnienia po odmowie przyjęcia lokalu.

### **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**

§ 9. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonać pomiędzy sobą zamiany lokali po uzyskaniu pisemnej zgody Burmistrza.

2. Na wniosek najemcy zajmującego lokal wchodzący do mieszkaniowego zasobu gminy lub z urzędu, może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tego zasobu, w przypadku, gdy:

- 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową;
- 2) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie;
- 3) najemca jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, zajmującą lokal niedostosowany do jej potrzeb lub członek gospodarstwa domowego

najemcy jest osobą niepełnosprawną całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego;

- 4) najemca zajmuje lokal, który w wyniku małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi (5 m<sup>2</sup>/osobę);
- 5) najemca uznany przez sąd rodziną zastępczą zajmuje lokal, który nie zapewnia minimalnej powierzchni pokoi (5 m<sup>2</sup>/osobę).

3. Burmistrz może wyrazić zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy a osobą najmująca lokal w innych zasobach:

- 1) do których przysługują następujące tytuły prawne:
  - a) umowa najmu;
  - b) decyzja administracyjna o przydziale lokalu;
  - c) lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego;
  - d) własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego;
  - e) prawo własności lokalu mieszkalnego lub budynku przeznaczonego na stały pobyt ludzi.
- 2) zgodnie z następującymi zasadami:
  - a) warunkiem dokonania zamiany między lokatorami jest uregulowanie przez strony wszelkich zobowiązań finansowych wobec Gminy Mieszkowice;
  - b) najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mieszkowice uczestniczący w zamianie, składają oświadczenie woli w tym zakresie;
  - c) Gmina Mieszkowice po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na dokonanie zamiany osobom, względem których sąd orzekł wydanie lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Mieszkowice;
  - d) Gmina nie wyraża zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mieszkowice na udział we współwłasności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość lub budynku przeznaczonego na stały pobyt ludzi. Ograniczenie to nie ma zastosowania, o ile w zamianie biorą udział wszyscy dotychczasowi współwłaściciele lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość lub budynku, przeznaczonego na stały pobyt ludzi.

4. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek najemców lokali, które mają podlegać zamianie, a w przypadku, o którym mowa w ust. 2, na wniosek najemcy ubiegającego się o zamianę.

5. Zamiany lokali na wspólny wniosek najemców lokali, można dokonywać w przypadku:

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu (tj. poniżej 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi na osobę);
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
- 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

6. Burmistrz może odmówić dokonania zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkałych z najemcą.

## **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**

§ 10. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powinna złożyć wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu w Urzędzie Miejskim w Mieszkowicach.

2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

- imię i nazwisko wnioskodawcy;
- miejsce aktualnego zamieszkania wnioskodawcy;
- opis stanu rodziny wnioskodawcy z podaniem stopnia pokrewieństwa oraz wieku członków rodziny;

- określenie obecnych warunków lokalowych.

3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 i 2 dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

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

**§ 11.** 1. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pełni Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu;
- 2) w razie potrzeby uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
- 3) określenie kolejności zawierania umów i sporządzania projektu listy;
- 4) w przypadku uzyskania informacji o nieprawidłowym korzystaniu z lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego, dokonanie wizytacji lokalu i powiadomienie Burmistrza o wynikach kontroli.

3. Komisję powołuje Burmistrz w drodze zarządzenia, na czas trwania kadencji Rady Miejskiej, określając jej kompetencje. W skład Komisji wchodzi co najmniej pięciu członków, w tym:

- 1) przedstawiciel Ośrodka Pomocy Społecznej;
- 2) przedstawiciel Urzędu Miejskiego zajmujący się sprawami gospodarki mieszkaniowej;
- 3) 3 przedstawicieli Rady Miejskiej.

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

5. Komisja Mieszkaniowa obraduje na posiedzeniach, z których sporządzany jest protokół.

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

7. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać przedłużona na kolejny okres, pod warunkiem złożenia wniosku w miesiącu, w którym kończy się lub w miesiącu następnym po upływie terminu obowiązywania poprzedniej umowy oraz spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 3.

## **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**

**§ 12.** 1. Osoby bliskie najemcy (wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposobione), które zamieszkiwały z najemcą do chwili śmierci najemcy, jednak nie krócej niż przez okres 5 lat, pozostałe w lokalu po jego śmierci, które nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, mogą ubiegać się o najem tego lokalu, jeżeli nie mają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Osoby inne niż wskazane w ust. 1, które nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

3. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę, wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy z osobami wskazanymi w art. 691 Kodeksu cywilnego oraz wstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem lub osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po opuszczeniu lokalu przez głównego najemcę, po spełnieniu niżej wymienionych warunków:

- 1) żaden z członków rodziny ubiegający się o zawarcie umowy najmu, nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu;
- 2) okres wspólnego zamieszkiwania i uczestniczenia w kosztach utrzymania mieszkania nie był krótszy niż 5 lat;
- 3) czynsz i inne świadczenia związane z utrzymaniem lokalu wnoszone były regularnie.

4. Osoby o których mowa w ust. 3, które nie nabyły prawa do wstąpienia w stosunek najmu zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

### **Rozdział 8.**

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

§ 13. 1. Ze względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) i 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 2019 r. poz. 1065).

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.

3. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

### **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 systemie pieczy zastępczej**

§ 14. 1. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 821) rozpatrywane będzie każdorazowo na wniosek Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Mieszkowicach.

2. Na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 przeznaczane mogą być lokale spełniające warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018r. w sprawie mieszkań chronionych (Dz. U. z 2018 r. poz. 822) i Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 13 października 2015 r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych, jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzona placówka wsparcia dziennego (Dz. U. z 2015 r. poz. 1630).

### **Rozdział 10.**

#### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> odmienne od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 15. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> są uprawnieni wnioskodawcy, których rodzina jest wieloosobowa, tj. składa się z co najmniej 5 osób.

2. Przy rozpatrywaniu przydziału lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> należy brać pod uwagę dochody rodziny, które będą gwarantowały w pełni pokrycie czynszu i innych opłat związanych z wynajęciem tj. miesięczne dochody na jednego członka gospodarstwa domowego powinny być zbliżone do 100 % najniższej emerytury.

## **Rozdział 11.** **Kaucja zabezpieczająca**

§ 16. 1. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa:

- 1) dotyczy najmu lokalu zamiennego lub najmu socjalnego lokalu;
- 2) jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.

## **Rozdział 12.** **Przepisy końcowe**

§ 17. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny.

§ 18. Traci moc Uchwała Nr XXV/200/2008 Rady Miejskiej w Mieszkowicach z dnia 23 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mieszkowice (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r. Nr 7 poz. 232).

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mieszkowic.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Zbigniew Kmieć**

### **Uzasadnienie**

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 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), tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, Rada Miejska uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.