

(Projekt)

UCHWAŁA Nr  
RADY GMINY LUBOMINO

Z dnia 2021 r.

W sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy  
Lubomino

Na podstawie 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 Kodeksy cywilnego ( Dz. U. z 2020 r., poz. 611) Rada Gminy w Lubominie uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubomino” jak w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr IX/48/2011 Rady Gminy Lubomino z dnia 25 sierpnia 2011r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubomino.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubomino.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Lubomino

Izabela Czaplicka

RADCA PRAWNY

Marzena Sulikowska-Kotakowska

(Projekt)

Uzasadnienie

Do Uchwały Nr 0050.....2021

z dnia .....2021

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

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Ustawą z dnia 22.03.2018r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw dokonano zmian w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zmiana do ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zobligowały gminy do uregulowania w uchwale takich kwestii jak warunki jakie musi spełnić lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych czy zasad przyznawania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Wobec powyższego wnosi się o podjęcie niniejszej uchwały.

WOJCI  
mgr Andrzej Mazur

Sporządziła:

Aneta Fiodorowicz

PODINSPEKTOR  
  
mgr Aneta Fiodorowicz

Załącznik

Do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Lubomino  
Z dnia .....2021r.

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

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

**§ 1.** W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubomino wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy, które mogą być przedmiotem najmu lub zamiany wyłącznie na rzecz osób fizycznych.

### **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.** Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód z ostatnich trzech miesięcy na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

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

**§ 3.** Umowa najmu socjalnego lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód z ostatnich trzech miesięcy na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

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

**§ 4.** Czynsz naliczany według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach może być obniżony:

- 1) o 10 % dla gospodarstw domowych, w których dochód liczony w okresie ostatnich 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu wynosi od 50 do 70 % kwoty najniższej emerytury.
- 2) o 20 % dla gospodarstw domowych, w których dochód liczony w okresie ostatnich 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu wynosi od 30 do 50 % kwoty najniższej emerytury.
- 3) o 30 % dla gospodarstw domowych, w których dochód liczony w okresie ostatnich 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 30 % kwoty najniższej emerytury.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 5. 1.** Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu w którym na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej w gospodarstwie wieloosobowym, w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup>.
- 2) zamieszkiwanie w lokalach nie stanowiących lokali mieszkalnych,
- 3) osoby zamieszkujące w lokalach o bardzo złym stanie technicznym,
- 4) osoby zamieszkujące w lokalach przeznaczonych do rozbiórki.

### **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 i najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) posiadają lub członek gospodarstwa domowego posiada orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności,
- 3) zajmują lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 4) opuścili dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo- wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w domu dziecka, innej placówce opiekuńczo- wychowawczej lub rodzinie zastępczej mieszkały na terenie Gminy Lubomino i wnioski o najem lokalu został złożony nie później niż w terminie jednego roku od dnia opuszczenia domu dziecka, innej placówki opiekuńczo- wychowawczej lub rodziny zastępczej;
- 5) zostały zakwalifikowane do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
- 6) Ubiegają się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych lub uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych;

### **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. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.

§9. Zamiana lokali może być także dokonana pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za korzystanie z lokalu, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości przez dłużnika lub osobę, która miałaby zostać nowym najemcą lokalu:

§ 10. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek najemców posiadających aktualny tytuł prawny do ich zajmowania w postaci umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony.

§11. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów;

§12. Wynajmujący odmówi zgody za zamianę, jeżeli po dokonaniu zamiany, powierzchnia użytkowa lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, nie spełnia kryteriów o których mowa w art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

§13. Gmina dopuszcza możliwość zamiany lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy pomiędzy najemcami, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach. Warunkiem takiej zamiany jest uzyskanie przez ubiegającego się o zamianę pisemnej zgody właścicieli obu lokali oraz zrzeczenie się uprawnień do dotychczasowych lokali przez osoby zajmujące lokale.

### **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**

##### **§14.**

- 1) Osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu, zwana dalej także „wnioskodawcą”, składa do Wójta Gminy Lubomino wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu zwany dalej „wnioskiem”, którego wzór określa Wójt.
- 2) Wnioskodawca składa wniosek, o którym mowa w ust.1 wraz z kompletem wymaganych dokumentów pozwalających na stwierdzenie spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą.
- 3) W razie stwierdzenia braków formalnych wniosku Wójt wzywa Wnioskodawcę do ich usunięcia w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania, a w przypadku nie usunięcia braków formalnych wniosków pozostawia się bez rozpatrzenia.
- 4) Wnioskodawca w terminie 30 dni od daty złożenia kompletnego wniosku winien otrzymać informację o zakwalifikowaniu wniosku o najem lokalu bądź braku kwalifikacji oraz o dalszym sposobie postępowania.
- 5) W celu zapewnienia kontroli społecznej nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali,

Wójt Gminy powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, zwaną dalej „Komisją” oraz ustala jej skład osobowy.

- 6) Komisja działa na podstawie regulaminu ustalonego przez Wójta Gminy Lubomino.
- 7) Zadaniem Komisji jest opiniowanie wniosków o najem lokali mieszkalnych
- 8) Po weryfikacji wszystkich zgłoszonych wniosków Komisja wprowadza zakwalifikowanych wnioskodawców do wykazu osób oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Lubomino.
- 9) Wykazy o których mowa w ust. 6 zatwierdza Wójt Gminy Lubomino.
- 10) Listy przydziału mieszkań podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz Biuletynie Informacji Publicznej.
- 11) W terminie do 31 marca Wójt Gminy Lubomino ogłasza listę przydziału mieszkań stosownie do planowanych na dany rok liczby mieszkań mogących podlegać najmowi.
- 12) Umieszczenie danej osoby w wykazie, nie stanowi zobowiązania do zawarcia z nią umowy najmu lokalu, gdyż uzależnione to będzie od ilości uzyskanych wolnych lokali.
- 13) W terminie do dnia 31 grudnia każdego roku osoba umieszczona w wykazie zobowiązana jest dokonać aktualizacji danych potwierdzających prawo otrzymania lokalu.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 15. 1.** Gmina może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez dotychczasowego najemcę, wyłącznie z osobami wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego pod warunkiem, że zamieszkiwały stale z najemcą przez okres co najmniej 5 lat oraz, że dotychczasowy najemca ani pozostawiona osoba nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Osoby, które nie wchodzi do kręgu osób wymienionych w ust. 1, a pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez dotychczasowego najemcę powinny opuścić, opróżnić i wydać lokal w terminie wskazanym przez wynajmującego.

**§16.1.** Gmina może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci dotychczasowego najemcy, wyłącznie z osobami wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu Cywilnego.

2. W przypadku braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę i braku przesłanek do wskazania lokalu zamiennego, wynajmujący wzywa te osoby do puszczenia i opróżnienia lokalu, wyznaczając miesięczny termin.

## **Rozdział 8.**

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

§17.1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Pomieszczenia higieniczno- sanitarne przystosowane dla osób niepełnosprawnych powinien zapewniać:

- 1) odpowiednią przestrzeń manewrową;
- 2) dostęp do miski ustępowej i umywalki;
- 3) uchwyty ułatwiające korzystanie z urządzeń higieniczno-sanitarnych.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady przeznaczenia lokali na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodzin i systemie pieczy zastępczej**

§18.1. Gmina może przeznaczyć wolne lokale mieszkalne na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej ( Dz. U. z 2020., poz 1876 ze zm.) oraz wykonanie innych zadań gminy określonych ustawą z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej ( Dz. U. z 2020r. poz. 821 ze zm.).

2. Gmina wykonuje zadania, o których mowa w ust.1, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

3. W celach realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Lubominie składa do Wójta Gminy umotywowany wniosek, określający cel, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania dotyczące dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu, wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do swoich potrzeb.

4. Lokale, o których mowa w ust. 1 wskazuje Wójt Gminy Lubomino.