

**UCHWAŁA NR XXVIII/284/2021
RADY MIEJSKIEJ W LUBRAŃCU**

z dnia 29 grudnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm. ¹⁾) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm. ²⁾)

**RADA MIEJSKA
uchwala, co następuje:**

- § 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Lubraniec oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Lubraniec, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Traci moc uchwała Nr XXXII/231/2001 Rady Miejskiej w Lubrańcu z dnia 26 listopada 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- § 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lubrańca
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

**PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Lubrańcu**

Piotr Sławianowski

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 1834.

²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 11 i poz. 1243.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY LUBRANIEC

Rozdział 1

Postanowienia ogólne.

- § 1.** 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubraniec zwanej dalej również „Gminą”.
2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.
3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.);
 - 2) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2021);
 - 3) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Lubraniec;
 - 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2021);
 - 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” obowiązująca w dniu składania wniosku;
 - 6) burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Lubrańca;
 - 7) komisji - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
 - 8) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę fizyczną ubiegającą się o najem lub zamianę lokalu na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

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. Wynajmującym lokale mieszkalne i socjalne jest Gmina Lubraniec reprezentowana przez Burmistrza Lubrańca. 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 lokali socjalnych.
2. Miesięczny dochód uzasadniający oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 300% najniższej emerytury, a w przypadku większej liczby osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania 200% najniższej emerytury, przypadającego na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.
3. Miesięczny dochód uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 150% najniższej emerytury, a w przypadku większej ilości osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania 100% najniższej emerytury, przypadającego na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.

- § 3.** 1. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, osiągnięty przez wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza wysokości 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Obniżki czynszu udziela burmistrz w drodze oświadczenia na wniosek osoby zainteresowanej. Obniżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po wydaniu oświadczenia przez burmistrza.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

- § 4.** 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:
- 1) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5m² powierzchni użytkowej pokoi, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniej niż 10m² powierzchni użytkowej pokoi;
 - 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie jest dostosowany do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy lub osoby objętej wnioskiem, ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość, potwierdzonych orzeczeniem o stopniu niepełnosprawności.
2. 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 5m² powierzchni mieszkaniowej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10m² w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 4

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

- § 5.** 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom które:
- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
 - 2) opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości i są pełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie gminy;
 - 3) w chwili złożenia wniosku przebywają w ośrodku wsparcia, a przed umieszczeniem w ośrodku zamieszkiwały na terenie gminy;
 - 4) są bezdomne, w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 2268 ze zm.), a ostatnie miejsce zamieszkiwania znajdowało się na terenie gminy.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, 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.

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.

- § 6. 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 może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tego zasobu.
3. 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.
4. Zamiany lokali można dokonywać w przypadku:
- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu (tj. poniżej 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę);
 - 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
 - 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu;
 - 4) przeznaczenia budynku do remontu kapitalnego lub modernizacji;
 - 5) konieczności przeprowadzenia rozbiórki budynku.
5. Gmina może zaproponować zamianę lokalu w przypadku gdy:
- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy;
 - 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie 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.

- § 7. 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 Lubrańcu.
2. Wniosek powinien zawierać:
- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
 - 2) miejsce aktualnego zamieszkania wnioskodawcy;
 - 3) opis stanu rodziny wnioskodawcy z podaniem stopnia pokrewieństwa oraz wieku członków rodziny;
 - 4) 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;
 - 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.
4. 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. Nie dotrzymanie terminu z winy wnioskodawcy spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.
- § 8. 1. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pełni Komisja Mieszkaniowa.
2. Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza. Komisja może upoważnić przewodniczącego do występowania w swoim imieniu i do podpisywania opinii komisji.

3. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:
 - 1) współdziałanie przy ocenie warunków mieszkaniowych i bytowych osób ubiegających się o przydział oraz współdziałanie przy ustaleniu kolejności przydziałów;
 - 2) ocena warunków mieszkaniowych na wizji w terenie;
 - 3) wydawanie opinii w sprawach dotyczących zamian lokali.
4. Komisję Mieszkaniową powołuje burmistrz w drodze zarządzenia.
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.

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.

- § 9.** 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą ubiegać się o najem tego lokalu, jeżeli złożą wniosek o zawarcie umowy najmu i spełniają niżej wymienione warunki:
- 1) wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy;
 - 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości;
 - 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
 - 4) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego;
 - 5) wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowanie lokalu.
2. W przypadku niespełnienia warunków określonych w ust. 1, lokal winien być opuszczony i opróżniony w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

Rozdział 8

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

- § 10.** 1. W zasobie mieszkaniowym, w miarę potrzeb i możliwości, wydziela się lokale przeznaczone do wskazywania dla osób niepełnosprawnych.
2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 musi spełniać warunki lokalu bez barier architektonicznych, w zakresie:
- 1) braku progów oraz niwelacji zróżnicowanych poziomów podłóg;
 - 2) dostosowania światła drzwi;
 - 3) wykończenia podłóg z materiałów antypoślizgowych;
 - 4) uchwytów łazienkowych i płaskiego brodzika prysznicowego lub kabiny prysznicowej na posadzce z kratką ściekową w pomieszczeniu higieniczno-sanitarnym.
3. 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.
4. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.
5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach oraz w miarę możliwości technicznych, na pisemny i umotywowany wniosek osoby uprawnionej, burmistrz może zwiększyć zakres likwidacji barier architektonicznych, o których mowa w ust. 2 na rzecz osób niepełnosprawnych.

Rozdział 9

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

- § 11.** 1. W mieszkaniowym zasobie gminy można przeznaczać lokale na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych

w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2268 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 821 ze zm.).

2. Na wniosek kierownika właściwej jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego, Burmistrz Lubrańca może wyrazić zgodę na prowadzenie lub wynajęcie lokalu na wykonywanie zadań, o których mowa w ust. 1.
3. Wykaz lokali, o których mowa w ust. 1 zostanie określony w zarządzeniu burmistrza w przypadku pozyskania wolnego lokalu, który może być przeznaczony do wykonywania zadań, o których mowa w ust. 1.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Lubrańcu

Piotr Sławianowski