



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia 6 kwietnia 2023 r.

Poz. 989

### UCHWAŁA NR XXXIII/298/2023 RADY MIEJSKIEJ W OŚNIE LUBUSKIM

z dnia 28 marca 2023 r.

#### **w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ośno Lubuskie, w tym zasad i kryteriów wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40) oraz 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określone w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała nr IV/25/2003 Rady Miejskiej w Ośnie Lubuskim z dnia 26 lutego 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ośna Lubuskiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
*Henryk Łapko*

Załącznik  
do uchwały Nr XXXIII/298/2023  
Rady Miejskiej w Ośnie Lubuskim  
z dnia 28 marca 2023 r.

## ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY OŚNO LUBUSKIE

### Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w niniejszej 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 zmianie Kodeksu Cywilnego;
- 2) lokalu - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 3) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Ośno Lubuskie;
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód zdefiniowany w ustawie z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych;
- 6) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową w skład której wchodzi radni Rady Miejskiej w Ośnie Lubuskim. Komisja powoływana jest w drodze uchwały rady, jako komisja doraźna, która jest ciałem opiniodawczym Burmistrza.
- 7) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Ośna Lubuskiego;

§ 2. Lokale, wchodzące w skład zasobu, przeznaczone są na zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy Ośno Lubuskie.

§ 3. Zasobem mieszkaniowym gminy Ośno Lubuskie zarządza (administruje) Zakład Gospodarki Komunalnej w Ośnie Lubuskim.

§ 4. Umowy o najem lokali wchodzących w skład zasobu zawiera Zakład Gospodarki Komunalnej w Ośnie Lubuskim na podstawie pisemnego skierowania wydanego przez Burmistrza.

### Rozdział 2.

#### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu**

§ 5. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony kwalifikować się będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku o najem, nie przekracza:

- 1) 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. 1. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu kwalifikować się będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku o najem, nie przekracza:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na okres maksymalnie trzech lat z możliwością jej przedłużenia.

§ 7. 1. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.

2. Stosowanie obniżek czynszu możliwe jest w przypadku, gdy wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 1) 60% najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

3. Czynsz może być obniżony od 5% do 40%.

4. Obniżka czynszu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

5. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec osób posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego lub posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych.

6. Obniżenie czynszu następuje na zasadach określonych w art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

### **Rozdział 3.**

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

§ 8. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania w gospodarstwie wieloosobowym przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225);
- 3) zamieszkiwanie z osobą niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki w lokalach niedostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

### **Rozdział 4.**

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

§ 9. Umowa najmu lokalu jest zawierana w pierwszej kolejności z:

- 1) osobami pozbawionymi mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) osobami, którym należy dostarczyć lokal zamienny w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku (lokalu), w którym zamieszkują;
- 3) osobami ubiegającymi się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego, na lokal o mniejszej powierzchni, o niższym standardzie lub na wyższej kondygnacji;
- 4) osobami ubiegającymi się o zamianę lokalu ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych;
- 5) osobami, które zamieszkują na terenie gminy co najmniej 10 lat od dnia złożenia wniosku.

§ 10. Umowa najmu socjalnego lokalu jest zawierana w pierwszej kolejności z:

- 1) osobami, będącymi stroną umowy najmu socjalnego, która wygasła, pod warunkiem, że osoby te nadal spełniają kryteria dochodowe określone w uchwale;
- 2) osobami pozbawionymi mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) osobami, którym należy dostarczyć lokal zamienny w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku (lokalu), w którym zamieszkują;
- 4) osobami dotkniętymi przemocą w rodzinie potwierdzoną prawomocnym orzeczeniem sądowym;

- 5) wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek wychowawczych, do których trafiły z terenu Gminy Ośno Lubuskie, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później, niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych oraz innych placówkach wychowawczych, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia tych placówek;

### **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**

§ 11. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, może być dokonywana wyłącznie za zgodą Burmistrza na pisemny wniosek najemców.

2. Warunkiem dokonania zamiany lokali określonej w pkt.1 jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu.

§ 12. Najemca lokalu, może być skierowany do zamiany zajmowanego lokalu na lokal o niższym standardzie lub niższych kosztach utrzymania, w przypadku gdy:

- 1) zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, wynikających z umowy najmu przez okres 3 miesięcy;
- 2) dopuszcza się rażących zaniedbań względem lokalu, w tym dopuszcza się jego dewastacji.

§ 13. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach wymaga zgody Burmistrza oraz może odbyć się gdy:

- 1) strony zamiany posiadają tytuł prawny do lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot zamiany;
- 2) nie są w zwłóce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu;
- 3) najemca lokalu mieszkalnego w zasobach innych niż Gminy spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa w niniejszej uchwale;
- 4) najemca lokalu mieszkalnego w zasobach innych niż Gminy otrzyma zgodę na dokonanie zamiany od wynajmującego mu lokal z przyrzeczeniem zawarcia umowy najmu z dotychczasowym najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

### **Rozdział 6.**

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

§ 14. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu zobowiązane są do złożenia pisemnego wniosku w Urzędzie Miejskim w Ośnie Lubuskim.

2. Wnioski osób ubiegających się o najem lokali przyjmowane są do dnia 30 listopada każdego roku. Wnioski złożone po tym terminie będą rozpatrywane w roku następnym.

3. Wnioskodawca zobowiązany jest do informowania o zaistniałych zmianach, mających wpływ na sytuację mieszkaniową oraz na realizację wniosku, w szczególności o każdej zmianie adresu zamieszkania.

§ 15. 1. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali sprawuje Komisja, określona w § 1 pkt. 6 niniejszej uchwały.

§ 16. Zweryfikowane pod względem formalnym przez pracowników Urzędu Miejskiego w Ośnie Lubuskim, kompletne wnioski podlegają dalszej weryfikacji przez Komisję, pod kątem spełniania kryteriów zawarcia umowy najmu i umieszczenia na liście osób oczekujących na przydział lokalu.

§ 17. 1. Na listę osób oczekujących na przydział lokalu kwalifikowane są osoby, które łącznie spełniają warunki:

- 1) kryteria dochodowe określone w § 5 i § 6 niniejszej uchwały;
- 2) minimum jeden z warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy określonych w § 8 niniejszej uchwały lub są osobami wymienionymi w § 9 i § 10 niniejszej uchwały.

2. Na listę osób oczekujących na przydział lokalu mogą też być zakwalifikowane osoby, które nie spełniają warunków określonych w pkt. 1 ale znajdują się w wyjątkowo trudnych sytuacjach.

3. Lista osób oczekujących sporządzana jest przez Komisję i zatwierdzana przez Burmistrza do końca grudnia każdego roku i obowiązuje w roku następnym.

4. Umieszczenie na liście osób oczekujących na przydział lokalu nie stanowi zobowiązania gminy do zawarcia z wnioskodawcą umowy najmu w danym roku.

5. Lista osób oczekujących na przydział lokalu zawiera osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony, najmu socjalnego lokalu oraz osób zakwalifikowanych do zamiany zajmowanego lokalu z zasobu.

6. Wnioskodawcy, którzy zostali umieszczeni na liście osób oczekujących na przydział lokalu są zobowiązani do corocznej aktualizacji danych bez dodatkowego wezwania. Aktualizację danych przeprowadza się w terminie od 2 listopada do 30 listopada każdego roku.

**§ 18.** Posiedzenia Komisji odbywają się w miarę potrzeb, z zastrzeżeniem, że w grudniu każdego roku, Komisja odbywa obligatoryjnie posiedzenie.

**§ 19.** Komisja może przeprowadzać wizje lokalne warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o najem lokalu. Z wizji lokalnej sporządzany jest protokół.

### **Rozdział 7.**

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

**§ 20.** Burmistrz zawiera umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli osoby te nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria do otrzymania lokalu z zasobu, określone niniejszą uchwałą.

**§ 21. 1.** W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, Burmistrz wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu wskazując termin na przekazanie lokalu.

2. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust. 1, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

**§ 22. 1.** Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji gminy Ośno Lubuskie.

2. Burmistrz wzywa osoby, o których mowa w ust. 1, do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza termin na przekazanie lokalu.

3. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1 obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

4. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust. 2, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

### **Rozdział 8.**

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

**§ 23. 1.** Lokal wskazany do zamieszkania przez osoby niepełnosprawne powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, potwierdzone przedłożonym dokumentem urzędowym.

2. Lokal wskazany osobie niepełnosprawnej nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

3. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w windy lub inne urządzenia, które umożliwiają samodzielne i swobodne opuszczenie lokalu.

4. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię mieszkania, będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

5. Lokal nie spełniający ww. wymogów, może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu.

### **Rozdział 9.**

#### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego**

§ 24. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ośno Lubuskie na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych 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, następować będzie na podstawie decyzji Burmistrza, na wniosek Ośrodka Pomocy Społecznej w Ośnie Lubuskim, po uprzednim zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową.

### **Rozdział 10.**

#### **Działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie ustalania wysokości czynszów**

§ 25. 1. Dla najemców lokali wchodzących w skład zasobu i położonych na obszarze rewitalizacji, podejmuje się działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców tego obszaru z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie ustalania wysokości czynszów.

2. Działania wymienione w ust. 1 podejmowane są zgodnie z działaniami określonymi w obowiązującym Gminnym Programie Rewitalizacji gminy Ośno Lubuskie.

### **Rozdział 11.**

#### **Zasady wynajmowania lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy**

§ 26. 1. Gmina może wydzielić ze swojego mieszkaniowego zasobu lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

2. Lokale mieszkalne wydzielone z mieszkaniowego zasobu Gminy, przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Ośnie Lubuskim.

§ 27. 1. Umowa najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy może być zawarta z osobami, których zamieszkanie i zatrudnienie na terenie gminy jest szczególnie niezbędne z uwagi na istniejące potrzeby społeczne gminy oraz służy zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej gminy Ośno Lubuskie.

2. Przydział lokalu na czas trwania stosunku pracy następuje na podstawie podania wnioskodawcy, przedłożenia zaświadczenia o podjęciu pracy oraz po uprzednim zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową.

3. Do osób kierowanych w najem związany ze stosunkiem pracy nie stosuje się kryteriów określonych w §5 i §6 niniejszej uchwały.

§ 28. Umowy najmu lokali mieszkalnych przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy zawiera się na czas trwania stosunku pracy.

### **Rozdział 12.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 29. 1. W stosunku do osób, które przed wejściem w życie niniejszej uchwały, złożyły wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

2. Po wejściu w życie niniejszej uchwały dotychczasowe listy osób oczekujących na przydział lokalu zachowują moc.