



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 4 kwietnia 2023 r.

Poz. 2068

UCHWAŁA NR LIV/409/2023 RADY MIEJSKIEJ W MIROŚLAWCU

z dnia 30 marca 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) w zw. 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 2022 r. poz. 172, 975, 1561 i 2456) Rada Miejska w Mirosławcu uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mirosławiec.

§ 2. 1. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Mirosławiec wchodzi lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Mirosławiec, stanowiące jej własność i pozostające w dyspozycji jednostek organizacyjnych.

2. Gmina Mirosławiec może pozyskiwać lokale od innych właścicieli, jeżeli jest to uzasadnione potrzebą zapewnienia lokali mieszkalnych członkom wspólnoty samorządowej Gminy Mirosławiec. Do lokali tych stosuje się zasady najmu lokali określone w niniejszej uchwale.

§ 3. 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 o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.);
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Mirosławiec;
- 3) Wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Mirosławiec;
- 4) Wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą do Burmistrza Mirosławca z wnioskiem o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 5) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 6) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021 ze zm.);
- 7) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021 ze zm.);

- 8) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit.) a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 504 ze zm.),
- 9) Urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Mirosławcu,
- 10) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Mirosławca.

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

§ 4. 1. Wysokość średniego miesięcznego dochodu wnioskodawcy, kwalifikującego go do ubiegania się o najem lokalu na czas nieoznaczony w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie może przekroczyć:

- a) 175% kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
- b) 125% kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

2. Wysokość średniego miesięcznego dochodu wnioskodawcy, kwalifikującego go do ubiegania się o najem socjalny lokalu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie może przekroczyć:

- a) 100 % kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- b) 75 % kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

§ 5. 1. Najemcy o niskich dochodach mogą zwracać się w wnioskiem do Burmistrza o zastosowanie obniżki czynszu.

2. Za najemców o niskich dochodach uznaje się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza:

- a) 75% kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
- b) 50% kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

§ 6. 1. Ustala się następujące wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniające zastosowanie obniżek czynszu:

- 1) w przypadku dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, w gospodarstwie jednoosobowym w wysokości:
 - a) 75% - 50% najniższej emerytury - obniżka czynszu o 20%;
 - b) niższej od 50% najniższej emerytury - obniżka czynszu o 25%;
- 2) w przypadku dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, w gospodarstwie wieloosobowym w wysokości:
 - a) 50% - 30% najniższej emerytury - obniżka czynszu o 10%;
 - b) niższej od 30% najniższej emerytury - obniżka czynszu o 20%.

2. Obniżka czynszu obowiązuje przez okres 12 miesięcy i może być na wniosek najemcy przedłużona na kolejny okres.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 7. 1. Warunkami zamieszkiwania, kwalifikującymi wnioskodawcę do ich poprawy są:

- a) zamieszkiwanie w lokalu o nadmiernym zaludnieniu, tj. takim, w którym na osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada poniżej 5,50 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku zamieszkiwania w nim osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim - poniżej 8 m² powierzchni łącznej pokoi na 1 osobę;
- b) stosowanie wobec wnioskodawcy i członków gospodarstwa domowego przemocy fizycznej i psychicznej przez osoby współzamieszkujące;
- c) bezdomność;
- d) zamieszkiwanie w lokalach nieodpowiadających wymaganiom dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- e) utrata dotychczasowego lokalu w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru lub innego nieprzewidzianego zdarzenia, uniemożliwiającego dalsze korzystanie z tego lokalu;
- f) spełnienie warunków do otrzymania lokalu zamiennego, w przypadku kiedy dotychczas zajmowany lokal został przeznaczony do rozbiórki lub kompleksowego remontu;
- g) posiadanie orzeczenia sądu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego;
- h) opuszczenie placówki opiekuńczo-wychowawczej, socjalizacyjnej lub rodziny zastępczej i nieposiadanie możliwości powrotu do lokalu, położonego na terenie Gminy i będącego miejscem zamieszkania przed przejściem do placówki opiekuńczo-wychowawczej, socjalizacyjnej lub rodziny zastępczej.

2. Wnioskodawca może zostać zakwalifikowany do poprawy warunków zamieszkania, jeżeli spełnia co najmniej jeden z warunków określonych w ust. 1.

§ 8. 1. Najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w zasób mieszkaniowy Gminy lub najmu socjalnego, posiadającymi pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu mogą być osoby, które:

- 1) są mieszkańcami Gminy;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego;
- 3) uzyskują dochody uzasadniające oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny;
- 4) posiadają trudne warunki mieszkaniowe lub znajdują się w trudnej sytuacji życiowej.

2. Umowę najmu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata. Okres najmu może być na wniosek najemcy przedłużony na dalszy czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata, pod warunkiem, że wnioskodawca odpowiada nadal kryteriom uprawniającym do najmu socjalnego.

3. Najemcy lokalu socjalnego, którego dochód gospodarstwa domowego wzrósł ponad wysokość ustaloną dla uprawnienia do ubiegania się o najem socjalny Burmistrz proponuje zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lokalu zajmowanego dotychczas lub zawarcie takiej umowy innego lokalu. Odrzucenie dwóch takich propozycji stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu socjalnego i wystąpienia do sądu z pozwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

§ 9. O poprawę warunków mieszkaniowych mogą ubiegać się najemcy lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, którzy nie posiadają zadłużenia wobec Gminy w tytułu opłat czynszowych i opłat od czynszu niezależnych.

Rozdział 4.

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

§ 10. 1. Zamiana lokali wchodzących w zasób mieszkaniowy Gminy wymaga zgody Burmistrza i jest możliwa w następujących sytuacjach:

- 1) gdy osoby posiadające tytuł prawny do lokalu z zasobu Gminy zamierzają dobrowolnie dokonać między sobą zamiany zajmowanych przez siebie lokali i wyrażają taką wolę poprzez złożenie wniosków o ich zamianę;
- 2) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę zajmowanego przez siebie lokalu na inny lokal z zasobu Gminy w celu poprawy warunków mieszkaniowych;
- 3) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę zajmowanego przez siebie lokalu na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej, w celu pomniejszenia kosztów związanych z jego utrzymaniem.

2. Warunkiem uzyskania zgody na zamianę lokali, o jakich mowa w ust. 1, jest brak zadłużenia najemcy ubiegającego się o zamianę wobec Gminy z tytułu czynszu i opłat niezależnych od czynszu.

3. W wyjątkowo uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wyrażenia zgody na zamianę na lokal mniejszy na wniosek najemcy posiadającego zaległości w opłatach czynszu i opłatach niezależnych od czynszu, po uprzednim podpisaniu z Gminą ugody na ratalną spłatę zadłużenia.

4. Pierwszeństwo zamiany lokalu przysługuje najemcom lokali posiadającym orzeczenie o niepełnosprawności oraz najemcom wielodzietnym (posiadającym powyżej sześcioro dzieci).

5. Dokonywanie zamian lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach jest wykluczone.

§ 11. Wyklucza się udzielenie zgody na zamianę lokalu na wniosek złożony przez najemcę w następujących przypadkach:

- 1) najemca w trakcie trwania umowy najmu nie wywiązywał się należycie z obowiązków wynikających z art. 6b ustawy;
- 2) najemca lub członkowie jego gospodarstwa domowego zdewastowali zajmowany lokal.

Rozdział 5.

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

§ 12. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu, który wchodzi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, składa w Urzędzie lub u ustanowionego zarządcy gminnego zasobu mieszkaniowego wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub zawarcie najmu socjalnego wraz z niezbędnymi załącznikami wymaganymi ustawą.

2. Wzór wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu lub umowy najmu socjalnego oraz wniosku o zamianę lokalu wraz z określeniem wykazu niezbędnych do złożenia dokumentów określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

3. Złożony wniosek, o którym mowa w ust. 1 podlega kontroli społecznej, dokonywanej przez Społeczną komisję mieszkaniową.

§ 13. 1. Burmistrz w drodze zarządzenia powołuje Społeczną komisję mieszkaniową, która wydaje opinie o złożonych wnioskach i przekazuje je Burmistrzowi do rozpatrzenia.

2. Społeczna komisja mieszkaniowa składa się maksymalnie z 7 osób, przy czym Rada Miejska w Mirosławcu może delegować do niej 1–3 członków. Komisję powołuje się na okres kadencji Rady Miejskiej.

§ 14. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu, która spełnia kryteria określone w § 7 uchwały oraz która w sposób prawidłowy złożyła wniosek, o którym mowa w § 12 ust. 1, kwalifikowana jest na listę oczekujących do zawarcia umowy najmu lokalu.

2. Wnioski niespełniające kryteriów określonych Zasadami rozpatrywane są negatywnie, o czym pisemnie informuje się wnioskodawcę.

§ 15. 1. Lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu, zostaje opublikowana w sposób zwyczajowo przyjęty - na tablicy ogłoszeń Urzędu przez okres 30 dni celem przeprowadzenia konsultacji społecznej.

2. W ciągu 14 dni od dnia opublikowania listy, o której mowa w ust. 1 mogą być wnoszone uwagi i zastrzeżenia.

3. Po rozpatrzeniu wniesionych uwag i zastrzeżeń Burmistrz ostatecznie zatwierdza listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokali i podaje ją do publicznej wiadomości w sposób określony w ust. 1.

§ 16. W przypadku wnioskodawcy, który znalazł się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej polegającej na utracie zajmowanego lokalu mieszkalnego w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego, dopuszcza się rozpatrzenie wniosku o najem poza kolejnością.

Rozdział 6.

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

§ 17. 1. W przypadku rozwiązania stosunku najmu z powodu opuszczenia przez najemcę lub w przypadku zgonu najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w zasób mieszkaniowy Gminy osoby, które pozostały w tym lokalu: współmałżonek najemcy niebędący współnajemcą, zstępni, wstępni, osoby przysposobione, pełnoletnie rodzeństwo, pełnoletni zstępni rodzeństwa, były małżonek oraz inne osoby, które dotychczas pozostawały faktycznie we wspólnym gospodarstwie z najemcą, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu pod następującymi warunkami:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości;
- 2) nie zalegają za opłatą za czynsz i opłatami od czynszu niezależnymi;
- 3) spełniają kryteria dochodowe określone w § 8 ust. 1 pkt 3 uchwały;
- 4) złożą wniosek o zawarcie umowy o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu, do którego dotychczasowy najemca posiadał tytuł.

2. Zawarcie umowy najmu w sytuacji, o której mowa w ust. 1 uwarunkowane jest złożeniem oświadczenia przez najemcę, który opuścił lokal o rezygnacji z najmu, o ile nie utracił on tytułu prawnego do lokalu, z powodów określonych w art. 11 ustawy.

3. W przypadku utraty przez najemcę tytułu prawnego do lokalu spowodowanej nieuregulowanymi opłatami za czynsz i opłat od czynszu niezależnych, zawarcie umowy może nastąpić z osobami o których mowa w ust. 1, pod warunkiem uregulowania przez te osoby zadłużenia w całości lub w uzasadnionych przypadkach, pod warunkiem podpisania ugody dotyczącej spłaty powstałego zadłużenia.

Rozdział 7.

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

§ 18. 1. Lokal wskazywany na rzecz osoby niepełnosprawnej, posiadającej stosowne orzeczenie lub gospodarstwa domowego, którego członkiem jest osoba niepełnosprawna, powinien być lokalem o pełnym standardzie, dostosowanym do indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności osoby uprawnionej lub niepełnosprawnego członka gospodarstwa domowego, wynikających z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów. Ponadto lokal powinien spełniać wymogi określone przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

2. Lokal wskazywany na rzecz osoby niepełnosprawnej lub gospodarstwa domowego, którego członkiem jest osoba niepełnosprawna winien spełniać w szczególności następujące warunki:

- 1) znajdować się na parterze lub na pierwszej kondygnacji budynku, który pozbawiony jest barier architektonicznych;

- 2) być wyposażony w instalacje wodociągową, kanalizacyjną, wentylacyjną oraz centralnego ogrzewania;
- 3) posiadać drzwi o szerokości (minimum 90 cm) dostosowanej do potrzeb osób niepełnosprawnych, poruszających się na wózku inwalidzkim, jeżeli ten rodzaj niepełnosprawności posiada lokator;
- 4) posiadać wydzielone pomieszczenie łazienki z WC, którego powierzchnia i wyposażenie spełniają wymagania dla pomieszczeń higieniczno-sanitarnych, określonych w rozporządzeniu, o którym mowa w ust. 1;
- 5) posiadać komunikację pozbawioną wszelkich barier, pozwalającą na swobodne poruszanie niepełnosprawnego lokatora, bez względu na stopień niepełnosprawności;
- 6) posiadać wolną powierzchnię manewrową o średnicy 150 cm, pozwalającą na swobodne zawracanie wózkiem inwalidzkim.

3. W przypadku braku lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb danej niepełnosprawności, wyłącznie za zgodą przyszłego najemcy, może zostać wynajęty lokal niespełniający wymagań, o których mowa w ust. 1 i 2.

4. Wskazanie lokalu mieszkalnego do zawarcia umowy najmu, każdorazowo powinno być poprzedzone zapoznaniem się przyszłego najemcy ze stanem funkcjonalnym i standardem technicznym lokalu oraz wyrażeniem pisemnej zgody na jego najem.

Rozdział 8.

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

§ 19. 1. Lokale wchodzące w zasób mieszkaniowy Gminy mogą być przeznaczone na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

2. Inne zadania jednostek samorządu terytorialnego, o których mowa w ust. 1 mogą być realizowane przez jednostki organizacyjne Gminy lub organizacje pożytku publicznego przez nie wskazane. W tym celu lokale mieszkalne przekazywane będą do dyspozycji jednostki odpowiedzialnej za realizację zadań, o których mowa w ust. 1.

3. Na potrzeby realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, w pierwszej kolejności przeznaczane będą wolne lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m², których układ funkcjonalny umożliwi dostosowanie do rodzaju udzielanego wsparcia mieszkaniowego oraz zadania realizacyjnego z jego wykorzystaniem.

4. Lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 3 będą oddawane w najem podmiotom wymienionym w ust. 2 na czas oznaczony, nieoznaczony lub użyczenie.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe.

§ 20. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy 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 ze zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mirosławca.

§ 22. Traci moc uchwała Nr VIII/47/2007 Rady Miejskiej w Mirosławcu z dnia 26 marca 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Mirosławiec (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2007 r. nr 59, poz. 945; zm.: Dz. Urz. Woj. Zach. z 2017 r., poz. 81).

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Piotr Czech