



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 20 czerwca 2023 r.

Poz. 6241

### UCHWAŁA NR LXV/ 470/2023 RADY MIASTA I GMINY WYSOKA

z dnia 7 czerwca 2023 r.

#### **w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Wysoka.**

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 2023 r. poz. 725) Rada Miasta i Gminy Wysoka uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Wysoka”, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr LVIII/312/2018 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 27 września 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Wysoka (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2018 r. poz. 7879).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wysoka.

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

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy  
(-) Stanisław Grzybowski

Załącznik  
do uchwały Nr LXV/ 470/2023  
Rady Miasta i Gminy Wysoka  
z dnia 7 czerwca 2023 r.

## **ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA I GMINY WYSOKA**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała ustala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Wysoka.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Wysoka;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowe zasoby Miasta i Gminy Wysoka;
- 4) Wynajmującym – należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Wysoka;
- 5) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Wysoka;
- 6) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 7) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych 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, obowiązującą w dniu złożenia wniosku;
- 8) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,

3. Z mieszkaniowego zasobu Gminy nie wydziela się lokali przeznaczonych na najem związany ze stosunkiem pracy.

### **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.** Umowę najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego można zawrzeć, jeżeli wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku nie przekroczyła kwoty:

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

2. Oddanie lokalu w najem socjalny może nastąpić na rzecz osób, nieposiadających tytułu prawnego do innego lokalu i których średni miesięczny dochód z okresu trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty:

- 1) 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) 60 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

3. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

4. Średni miesięczny dochód 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.

§ 3. 1. O obniżenie czynszu mogą się ubiegać najemcy, których dochód z okresu trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie przekracza 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym i 60 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

2. Obniżka czynszu wynosi 10 % obowiązującego czynszu najmu.

3. Obniżka przysługuje najemcom lokali oddanych w najem socjalny, o których mowa w § 2 ust. 2, za wyjątkiem najemców, którym wypowiedziano umowę najmu socjalnego lokalu, a którym termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

4. Obniżka czynszu przyznawana jest każdorazowo na okres jednego roku lub do dnia rozwiązania umowy najmu.

5. Weryfikacja dochodu uprawniającego do zastosowania obniżki przeprowadzana jest w dniu złożenia wniosku o obniżenie czynszu oraz przed zawarciem umowy najmu.

### **Rozdział 3.**

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

§ 4. 1. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (decyzja właściwego organu nadzoru budowlanego lub zarządcy budynku);
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
- 4) zamieszkiwanie w lokalu, w którym ze względu na przemoc w rodzinie stwierdzoną w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie, istnieje konieczność przyznania lokalu;
- 5) zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną lub z osobą niepełnosprawną i wymagającą stałej opieki w lokalu nieprzystosowanym do potrzeb niepełnosprawności;
- 6) bezdomność;
- 7) posiadanie statusu osoby opuszczającej placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą.

2. W przypadku małżonków lub innych osób starających się wspólnie o wynajem lokalu, mających różne miejsca zamieszkania, wymóg powierzchni dotyczy obu lokali, przy czym zaludnienie w obu lokalach oblicza się przy założeniu, że osoby te i ich dzieci zamieszkują wspólnie.

### **Rozdział 4.**

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

§ 5. § 5.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych a ponadto:

- 1) posiadają dochody określone w § 2 ust. 1 oraz spełniają jeden z warunków kwalifikujących do ich poprawy;
- 2) są repatriantem w rozumieniu ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji;
- 3) zamieszkują w budynkach do kapitalnego remontu, a konieczność remontu stwierdzona została przez właściwy organ;

4) zamieszkują w budynku, który ze względu na zły stan techniczny, stwierdzony przez właściwy organ, zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych a ponadto:

- 1) posiadają dochody określone w § 2 ust. 2 oraz spełniają jeden z warunków kwalifikujących do ich poprawy;
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej w rozumieniu ustawy o stanie klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej w rozumieniu ustawy Prawo budowlane, pożaru lub innego 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. Zamiany lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego Gminy mogą dokonać najemcy między sobą, posiadający umowę zawartą na czas nieoznaczony po uzyskaniu pisemnej zgody Burmistrza.

2. Zgoda na zamianę lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy jest wydawana w przypadku, gdy przemawiają za tym względy społeczne lub względy racjonalnej gospodarki mieszkaniowej:

- 1) osobom posiadającym zadłużenie czynszowe, o ile powierzchnia lokalu umożliwia staranie się o przyznanie dodatku mieszkaniowego, jeśli dotychczas zajmowany lokal utrzymywany jest w należytym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym,
- 2) najemcom zajmującym lokale zbyt duże w stosunku do potrzeb najemcy oraz wnioskującym o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni użytkowej uprawniającej do otrzymania dodatku mieszkaniowego lub o niższym standardzie, w szczególności zajmującym lokale mieszkalne, w których powierzchnia lokalu przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:
  - a) 50 m<sup>2</sup> - dla jednej osoby,
  - b) 25 m<sup>2</sup> - dla każdej kolejnej osoby.

3. Najemca lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy może ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu z osobą zajmującą lokal w innych zasobach, jeżeli:

- 1) stan zdrowia, trwałe kalectwo najemcy lub współzamieszkującego z nim członka rodziny uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu dogodnego do warunków zdrowotnych najemcy np. położonego na najniższej kondygnacji;
- 2) zajmowany przez najemcę lokal nie odpowiada potrzebom rodziny najemcy z uwagi na jego powierzchnię – powierzchnia pokoi w przeliczeniu na członka rodziny jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> ;
- 3) złożył wniosek o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal o mniejszej powierzchni.

4. W zakresie zamiany lokali prowadzi się listę osób ubiegających się o zamianę lokalu.

5. Burmistrz może odmówić zgody na zamianę, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa lub interesy osób wspólnie zamieszkających z najemcami zamienianych lokali.

6. Warunkiem uzyskania zgody Burmistrza na zamianę lokali jest złożenie dokumentów uzasadniających konieczność zamiany, a także spełnienie poniższych przesłanek:

- 1) niezaleganie z opłatami czynszowymi i innymi opłatami na rzecz Gminy,
- 2) oddanie do zamiany lokalu w stanie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie.

7. Nie dokonuje się zamian lokali pomiędzy najemcami mającymi najem socjalny.

## **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**

§ 7. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu zobowiązana jest do złożenia wniosku w Urzędzie Miasta i Gminy w Wysokiej w terminie do 31 grudnia danego roku.

2. Rozpatrywanie wniosków uzależnione jest od posiadania wolnych lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy.

3. Społeczną kontrolę trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków pełni Społeczna Komisja Mieszkaniowa składająca się z jednego przedstawiciela Rady Miasta i Gminy Wysoka, jednego przedstawiciela Miejsko - Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wysokiej oraz jednego przedstawiciela Urzędu Miasta i Gminy w Wysokiej.

4. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) ocena warunków mieszkaniowych osób nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego,
- 2) przeprowadzanie wizji lokalnych warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o najem lokalu,
- 3) opiniowanie wniosków o zawarcie umowy najmu,
- 4) sprawowanie społecznej kontroli przestrzegania zasad i trybu przyznawania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

5. Wnioski zawierające braki, nieuzupełnione w oznaczonym terminie pozostawia się bez rozpatrzenia.

6. Wnioski rozpatrywane są przez Burmistrza po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

7. Informacje o pozytywnie rozpatrzonych wnioskach umieszcza się na listach:

- 1) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego;
- 2) uprawnionych do ubiegania się o przydział najmu socjalnego lokalu.

8. Burmistrz zatwierdza i aktualizuje listy oraz publikuje je na tablicy ogłoszeń Urzędu i w Biuletynie Informacji Publicznej.

## **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.**

**§ 8.** 1. Osoby pozostałe w lokalu po śmierci najemcy, które nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, mogą ubiegać się o najem tego lokalu.

2. Osoby pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu na ten lokal na czas nieoznaczony, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są pełnoletnie i zamieszkiwały z najemcą w lokalu prowadząc z nim gospodarstwo domowe przez co najmniej 5 lat;
- 2) najemca nie zalegał ze spłatą zobowiązań za korzystanie z lokalu;
- 3) spełniają kryteria dochodowe.

3. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę albo w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, Burmistrz wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza miesięczny termin na wydanie lokalu.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 10.** 1. Lokal wskazany osobom z niepełnosprawnościami powinien uwzględniać potrzeby tych osób wynikające z rodzaju niepełnosprawności określone w odrębnych przepisach.

2. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokalu do potrzeb osoby niepełnosprawnej muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

3. Lokal niespełniający wymogów określonych w niniejszym rozdziale może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu i złoży oświadczenie w tym zakresie.

4. W przypadku, gdy wnioskodawca lub członek gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną, zobowiązany jest dołączyć do wniosku orzeczenie organu orzekającego o niepełnosprawności.

5. Osoby, posiadające uprawnienia ze wskazaniem do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, zobowiązane są dołączyć do wniosku orzeczenie organu orzekającego, pozwalające uwzględnić to prawo.

### **Rozdział 9.**

#### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej.**

§ 11. 1. Na pisemny i umotywowany wniosek Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wysokiej w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu osób i rodzin oraz zagrożeniu ubóstwem, z zasobu mieszkaniowego Gmina przeznacza lokale na realizację zadań przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej.

2. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać lokale przeznaczone na mieszkania chronione określają przepisy szczególne.

3. Każdorazowe włączenie lokali do zasobu mieszkań chronionych nastąpi w drodze zarządzenia Burmistrza.

### **Rozdział 10.**

#### **Ponowne zawarcie umowy najmu**

§ 12. 1. Na wniosek osoby, której wypowiedziano umowę najmu, gdy przyczyną rozwiązania stosunku najmu było zadłużenie, można ponownie zawrzeć umowę, której przedmiotem będzie zajmowany lokal lub inny lokal o mniejszej powierzchni lub obniżonym standardzie, jeżeli zostaną spełnione łącznie warunki:

- 1) osoba ta nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu,
- 2) ustała przyczyna, z powodu której została rozwiązana umowa najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony w przypadku pełnej spłaty zaległości lub zawarcia ugody na spłatę zaległości i regularnej jej spłaty przez minimum rok,
- 3) osoba spełnia kryteria dochodowe wymagane do zawarcia umowy.

2. Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy wzrosły ponad wysokość określoną w § 2 ust. 2, jednak nie większą niż określona w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały, dopuszcza się zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu na warunkach obowiązujących dla takiego rodzaju najmu.

3. Osoby, które nie wystąpiły o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu po upływie jego obowiązywania przez okres trzech miesięcy są zobowiązane do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu do dyspozycji wynajmującego w terminie wskazanym w wezwaniu.

### **Rozdział 11.**

#### **Postanowienia końcowe**

§ 13. 1. Listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu sporządzone na podstawie przepisów obowiązujących przed dniem wejścia w życie uchwały są zachowane i będą realizowane według zasad określonych w niniejszej uchwale.