



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 3 października 2023 r.

Poz. 8680

UCHWAŁA NR LX/435/2023 RADY GMINY ŁUBOWO

z dnia 20 września 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1463) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), **Rada Gminy Łubowo uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łubowo, w brzmieniu załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminie Łubowo.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XIII/157/2012 Rady Gminy Łubowo z dnia 27 lutego 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łubowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Nowak

**Załącznik do Uchwały Nr LX /435/2023
Rady Gminy Łubowo z dnia 20 września 2023r.**

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŁUBOWO**

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne.**

§ 1. Ilekroć w niniejszym załączniku 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;
- 2) lokalu - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 wyżej wymienionej ustawy;
- 3) lokalu oddawanym w najem socjalny - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 22 wyżej wymienionej ustawy;
- 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) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 6) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 7) komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 8) zamieszkiwaniu w warunkach przegęszczenia – należy przez to rozumieć taką sytuację mieszkaniową, w której na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada 5 m² lub mniej powierzchni mieszkalnej (powierzchni pokoi), a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m² lub mniej powierzchni mieszkalnej.

§ 2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łubowo przeznaczone są na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób (rodzin) zamieszkujących na terenie Gminy Łubowo.

Rozdział 2

Warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniające oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego stosowanie obniżek czynszu.

§ 3.1. Lokale mogą być wynajmowane osobom, które nie mają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i których dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w § 5.

2. Lokale oddawane w najem socjalny mogą być wynajmowane osobom, które nie mają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i których dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w § 6 ust. 1.

3. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lub podnajem lokalu bądź najem socjalny lokalu określa rozdział 7.

§ 4.1. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się osoby niemające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego a ponadto:

- 1) zamieszkujące w warunkach przegęszczenia;
- 2) zamieszkujące w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi;
- 3) pozbawione mieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożaru, katastrofy, klęski żywiołowej itp.);
- 4) przebywające w pieczy zastępczej lub które opuściły pieczę zastępczą, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego;
- 5) dotknięte przemocą w rodzinie (zamieszkujące z osobą stosującą wobec wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania przemoc domową lub zmuszone do opuszczenia mieszkania, z uwagi na stosowaną wobec nich przemoc domową) i posiadające dokument potwierdzający ten fakt;

2. Dla potrzeb kwalifikacji wniosków powierzchnię mieszkalną lokalu zajmowanego przez wnioskodawcę, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego, pomniejsza się o 6 m².

§ 5. Lokale mogą być wynajmowane osobom, których dochód miesięczny (brutto) nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie domowym jednoosobowym - kwoty 150 % najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie domowym wieloosobowym - kwoty 100 % najniższej emerytury na każdego członka gospodarstwa domowego;

§ 6.1. Lokale oddawane w najem socjalny mogą być wynajmowane osobom, których dochód miesięczny (brutto) nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie domowym jednoosobowym – kwoty 100 % najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie domowym wieloosobowym – kwoty 50 % najniższej emerytury na każdego członka gospodarstwa domowego.

2. Przepisy § 5 i § 6 ust. 1 nie dotyczą wynajęcia lokalu, w wyniku dokonanej zamiany.

§ 7. Wysokość dochodu uzasadniającego stosowanie obniżki czynszu określa się jako udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu 3-ch ostatnich pełnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego i nie przekraczający:

- 1) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
- 2) 25 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

§ 8. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego ustala się na dzień złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu bądź najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łubowo oraz ponownie na dzień otrzymania oferty zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu bądź najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łubowo, na podstawie dochodów z okresu 3-ch miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku lub miesiąc otrzymania oferty.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 9.1. Najemcy lokali i lokali zajmowanych w ramach najmu socjalnego zamieszkujący w warunkach przegęszczenia są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych.

2. Najemcy lokali i lokali zajmowanych w ramach najmu socjalnego, którzy ukończyli 65 lat bądź są osobami niepełnosprawnymi, a niepełnosprawność została spowodowana upośledzeniem narządu ruchu, legitymującymi się stosownym orzeczeniem o niepełnosprawności, są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych, bez względu na wielkość powierzchni mieszkalnej przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego, w dotychczasowym miejscu zamieszkania. Przepis ten stosuje się również wówczas, gdy osobą, która ukończyła 65 lat lub osobą niepełnosprawną, której niepełnosprawność została spowodowana upośledzeniem narządu ruchu, legitymującą się stosownym orzeczeniem o niepełnosprawności, jest członek rodziny najemcy (domownik) wspólnie z nim zamieszkujący.

3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku, gdy najemca lokalu lub lokalu zajmowanego w ramach najmu socjalnego zalega wynajmującemu z zapłatą należności czynszowych. W przypadku gdy zadłużenie czynszowe powstanie po złożeniu wniosku o poprawę warunków mieszkaniowych, rozpatrzenie wniosku podlega zawieszeniu do czasu uregulowania zaległości.

4. Poprawa warunków zamieszkiwania polega w szczególności na: dostarczeniu lokalu lub lokalu oddanego w najem socjalny o większej powierzchni użytkowej lub mieszkalnej, lokalu lub lokalu oddanego w najem socjalny o wyższym standardzie, lokalu lub lokalu oddanego w najem socjalny usytuowanego na niższej kondygnacji bądź lokalu lub lokalu oddanego w najem socjalny samodzielny, w miejsce lokalu lub lokalu zajmowanego w ramach najmu socjalnego ze wspólną używalnością przedpokoju, łazienki lub w-c.

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. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach (lokalne spółdzielcze, zakładów pracy, lokale lub domy stanowiące własność osób fizycznych), z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.

3. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonana po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody wyrażonej przez Wójta Gminy Łubowo.

4. Wynajmujący odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku gdy:

- 1) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu;
- 2) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą należności czynszowych, chyba że zawarto porozumienie odnośnie jego spłaty;
- 3) w wyniku zamiany, w którymkolwiek z lokali, doszłoby do sytuacji zamieszkiwania w warunkach przegęszczenia.

Rozdział 5

Zasady gospodarowania lokalami przeznaczonymi do remontu kapitalnego oraz pomieszczeniami niemieszkalnymi przeznaczonymi do przebudowy (adaptacji) na cele mieszkaniowe.

§ 11.1. Ustala się, że umowa na wykonanie remontu kapitalnego lokalu już istniejącego bądź przebudowę (adaptację) pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe może być zawarta z osobą, która spełnia warunki określone w Rozdziale 2 uchwały.

2. Warunków, o których mowa w ust. 1, nie stosuje się wówczas, gdy z wnioskiem o przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe wystąpi najemca lokalu sąsiedniego, a nie ma możliwości (z uwagi na uwarunkowania techniczne lub niewielką powierzchnię przeznaczoną do przebudowy) wyodrębnienia samodzielnego lokalu mieszkalnego.

3. Kolejność zawierania umów, o których mowa w ust. 1, następuje zgodnie z kolejnością wpływu wniosków do Urzędu Gminy Łubowo.

Rozdział 6

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

§ 12. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu będą kwalifikowane do zawarcia umowy w pierwszej kolejności przy uwzględnieniu następujących kryteriów:

- 1) czas okresu oczekiwania na przydział mieszkania (terminu złożenia wniosku);
- 2) sytuacji mieszkaniowej (wskaźnika przegęszczenia, stanu technicznego lokalu i stopnia wyposażenia go w urządzenia techniczne, stanu technicznego budynku, w którym zamieszkują itp.);
- 3) sytuacji zdrowotnej wnioskodawcy i członków jego rodziny (rodzaju schorzeń, niezdolności do samodzielnej egzystencji, szczególnych zaleceń lekarskich itp.);
- 4) sytuacji materialnej wnioskodawcy (wysokości dochodów na jednego członka gospodarstwa domowego, możliwości finansowych wynajęcia mieszkania na wolnym rynku itp.);
- 5) innych czynników niż wymienione w pkt 1-4 w tym o charakterze losowym.

§ 13. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jeden z następujących warunków:

- 1) konieczność zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych powstała wskutek klęski żywiołowej lub zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej;
- 2) zajmującym lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 3) przebywające w pieczy zastępczej lub które opuściły pieczę zastępczą, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego;

4) zamieszkałym w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do innego lokalu;

5) ubiegającym się o lokal ze względów zdrowotnych, w przypadku ciężkiej, przewlekłej, choroby lub niepełnosprawności w stopniu znacznym, udokumentowanej orzeczeniem o niepełnosprawności, wydanym przez Powiatowy Zespół do Spraw Orzekania lub orzeczeniem Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, uzasadniającym konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych.

§ 14. Wójt Gminy Łubowo może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu bądź umowy, o której mowa w § 11 ust. 1 w pierwszej kolejności z osobą inną niż wymieniona w § 13, jeśli w rodzinie wnioskodawcy występuje niepełnosprawność, bezdomność, ubóstwo, sieroctwo lub wielodzietność, także wówczas gdy nie spełnione są wymogi formalne określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 7

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

§ 15.1. Wnioski o najem lokalu zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu, złożone na obowiązującym druku, rozpatruje i załatwia Urząd Gminy Łubowo

2. W przypadku wątpliwości co do zgodności danych podanych we wniosku z rzeczywistym stanem rzeczy przeprowadza się wizję lokalną w miejscu zamieszkania wnioskodawcy.

3. Osoby, których wnioski o najem lokalu lub najem socjalny lokalu są kompletne i spełniają kryteria formalne podlegają wpisaniu na listę oczekujących na przydział mieszkania.

4. Lista osób oczekujących na przydział mieszkania prowadzona jest przy uwzględnieniu składu osobowego gospodarstwa domowego wnioskodawcy.

5. Wójt Gminy Łubowo może wyrazić zgodę na wpisanie na listę oczekujących na przydział mieszkania osoby, której wniosek o najem lokalu zawieranego na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu nie spełnia kryteriów formalnych określonych

w niniejszej uchwale, jeśli w rodzinie wnioskodawcy występuje niepełnosprawność, bezdomność, ubóstwo, sieroctwo lub wielodzietność.

§ 16.1. W celu zapewnienia kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu zawieranego na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu Wójt Gminy Łubowo powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową i określa jej skład osobowy.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest organem konsultacyjnym w sprawach mieszkaniowych.

3. Członkowie Społecznej Komisji Mieszkaniowej sprawują powierzoną im funkcję nieodpłatnie.

4. Komisja przeprowadza wizje lokalne w miejscu zamieszkania wnioskodawców na wniosek Wójta lub z własnej inicjatywy i sporządza z nich protokoły.

5. Komisja ma prawo wglądu do wszystkich akt lokalowych znajdujących się w aktach Urzędu Gminy Łubowo. Komisja może żądać od pracownika Urzędu Gminy Łubowo ds. gospodarki lokalami doraźnych lub okresowych informacji o realizacji listy osób oczekujących na mieszkanie.

Rozdział 8

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. Wójt Gminy Łubowo może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli są jego dziećmi, rodzicami, osobami przysposobionymi lub innymi osobami, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych.

2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, jest ustalenie, że wyżej wymienione osoby nie mogą przekwaterować się do nowego miejsca zamieszkania najemcy z uwagi na to, że:

- 1) najemca nie posiada tytułu prawnego do lokalu lub domu, w którym zamieszkał;
- 2) w przypadku przekwaterowania się wszystkich osób w nowym miejscu zamieszkania powstałoby przegęszczenie.

§ 18.1. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, Wójt Gminy Łubowo wzywa te osoby do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.

2. W wyjątkowych przypadkach Wójt Gminy Łubowo może wydłużyć termin na przekazanie lokalu na okres do 6-ciu miesięcy.

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

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

§ 19.1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji wynajmującego.

2. Wójt Gminy Łubowo wzywa osoby, o których mowa w ust. 1, do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu

Przewodniczący Rady Gminy
Mirosław Nowak