



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 13 grudnia 2023 r.

Poz. 11955

UCHWAŁA NR LXII/466/2023 RADY GMINY ŁUBOWO

z dnia 16 listopada 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 LXII/466/2023****Rady Gminy Łubowo****z dnia 16 listopada 2023r.****ZASADY WYNAJMOVANIA 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 Lubowo.

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. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu lokalu socjalnego 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) zamieszkającym 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.

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.

§ 13.1. Wnioski o najem lokalu zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu rozpatruje i załatwia Urząd Gminy Łubowo. Wniosek, o którym mowa w zdaniu 1 powinien zawierać:

- 1) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania;
- 2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek);
- 3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji;
- 4) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 5) określenie obecnych warunków lokalowych;
- 6) określenie rodzaju lokalu, o jaki się ubiega;
- 7) okres, na jaki ma być zawarta umowa najmu;
- 8) inne warunki motywujące potrzebę najmu;
- 9) oświadczenie w sprawie nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu.

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

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

§ 14.1. 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 protokół.

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.

§ 15.1. 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.

§ 16.1. 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 dwumiesięczny termin na przekazanie lokalu.

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

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

§ 17.1. 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.

Rozdział 9

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 18.1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej powinien być dostosowany do rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności określonego w orzeczeniu o stopniu niepełnosprawności.

§ 18.2. Osobie niepełnosprawnej ruchowo lub poruszającej się na wózku inwalidzkim powinien zostać przyznany lokal położony na parterze budynku, pozbawiony barier architektonicznych, lub na innej kondygnacji, jeśli budynek jest wyposażony w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu.

§ 18.3. Za zgodą osoby niepełnosprawnej może zostać przyznany lokal niespełniający kryteriów zawartych w ust. 2.

Rozdział 10

Lokale przeznaczone 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

§ 19.1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łubowo mogą być przeznaczane na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2022 r. poz. 447 i 1700), obejmujące w szczególności mieszkania chronione, mieszkania dla placówek opiekuńczo- wychowawczych, prowadzących rodzinne domy dziecka, zawodowych rodzin zastępczych i kandydatów zakwalifikowanych do pełnienia tej funkcji na potrzeby Gminy Łubowo.

§ 19.2. Lokale, o których mowa w § 19.1, typowane są z budynków stanowiących w 100% własność Gminy Łubowo i powinny spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie mieszkań chronionych (Dz. U. poz. 822 oraz z 2021 r. poz. 2420).

§ 19.3. Przeznaczenie lokali na realizację zadań, o których mowa w § 19.1., następuje na wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej Łubowie skierowany do Wójty Gminy Łubowo. Wniosek powinien zawierać wskazanie zadania i przeznaczenia lokalu.

§ 19.4. Decyzję o przyznaniu lokali na realizację zadań, o których mowa w § 19.1. podejmuje Wójt Gminy Łubowo.

Przewodniczący Rady Gminy Łubowo

Mirosław Nowak