

**UCHWAŁA NR XXXV.210.2021  
RADY GMINY PRZYTOCZNA**

z dnia 30 września 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn.zm.) w związku 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 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przytoczna w brzmieniu, jak w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała Nr XXXIX/243/2002 Rady Gminy Przytoczna z dnia 15 lutego 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 25.02.2002 r. nr 27 poz. 293).

**§ 3.** Do spraw wszczętych i ostatecznie niezałatwionych na podstawie określonej w uchwale ujętej w treści zapisu § 2, stosuje się zapisy zawarte w treści tej uchwały.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przytoczna.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Konrad Golec**

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przytoczna**

### **Rozdział 1.**

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

§ 1. 1. Za dochód uprawniający do oddania w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony lub w najem socjalny lokalu uważa się dochód w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, osiągnięty w ostatnich 3 miesiącach poprzedzających złożenie wniosku.  
2. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1 zalicza się dochód uzyskany przez osoby będące członkami jednego gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku.

§ 2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. Dochodem uprawniającym do stosowania obniżek czynszu jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, nieprzekraczający 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

### **Rozdział 2.**

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

§ 5. Prawo do lokalu z zasobów gminy przysługuje osobom, które:

- 1) nie posiadającym tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 2) w ciągu ostatnich pięciu lat nie zbyły lub nie przekazały innym osobom prawa własnościowego lokalu spółdzielczego, prawa do lokalu mieszkalnego i prawa najmu lokalu mieszkalnego,
- 3) zamieszkałym w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 metrów kwadratowych w gospodarstwie wieloosobowym i 10 metrów kwadratowych w gospodarstwie jednoosobowym,
- 4) pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych.

### **Rozdział 3.**

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

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal wskutek katastrofy budowlanej lub wskutek klęski żywiołowej, pożaru oraz innych zdarzeń losowych,
- 2) są wychowankami domów dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a jednocześnie złożyli wniosek o przydział lokalu mieszkalnego w terminie nie później niż 6-ciu miesięcy od dnia opuszczenia domu dziecka w związku z usamodzielnieniem,

- 3) są wychowankami rodzin zastępczych, którzy nie są spokrewnieni z opiekunami i nie mają możliwości zamieszkania w lokalu na terenie Gminy Przytoczna, w którym zamieszkiwali przed umieszczeniem w rodzinie zastępczej, a jednocześnie złożyły wniosek o przydział lokalu mieszkalnego w terminie nie później niż 6-ciu miesięcy od dnia opuszczenia rodziny zastępczej w związku z usamodzielnieniem,
- 4) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego,
- 5) są rodzicem lub opiekunem prawnym, mającym na utrzymaniu dzieci w wieku do 18 roku życia lub do 25 roku życia w przypadku, gdy dziecko uczy się lub studiuje, albo w przypadku posiadania przez dziecko orzeczenia o znacznym stopniu niepełnosprawności, o którym mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 573) - bezterminowo, albo w przypadku posiadania przez dziecko orzeczenia o niepełnosprawności, którą datuje się od urodzenia lub gdy dziecko nie jest zdolne do samodzielnej egzystencji, a także w przypadku orzeczenia o niepełnosprawności dziecka do 16 roku życia, wymagającego stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji,

6) osobom które są zameldowane na pobyt stały, zamieszkują stale, posiadają centrum życiowe na terenie Gminy Przytoczna co najmniej 5 lat przed datą złożenia wniosku i je udokumentują.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal wskutek katastrofy budowlanej lub wskutek klęski żywiołowej, pożaru oraz innych zdarzeń losowych,
- 2) zamieszkują w budynku lub jego części objętym ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego,
- 3) w wyroku Sądu nakazującym opróżnienie lokalu mają przyznane uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
- 4) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem posiada znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji,
- 5) uzyskały pełnoletność w placówce opiekuńczo-wychowawczej, zawodowej rodzinie zastępczej, niezawodowej rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności, a w w/w placówkach przebywały co najmniej rok,
- 6) opuściły zakłady karne, a wcześniej posiadały tytuł prawny do lokalu mieszkalnego należącego do zasobu Gminy i przekazały lokal do dyspozycji Gminy,
- 7) zameldowane są na pobyt stały, zamieszkują stale, posiadają centrum życiowe na terenie Gminy Przytoczna co najmniej 3 lata przed dniem złożenia wniosku i je udokumentują.

§ 7. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego jej czasu przedłużyć na następny okres – warunkiem jest jednak, aby najemca znajdował się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 8. Ubiegający się o przydział mieszkania otrzymuje propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu, ale dwukrotna odmowa przyjęcia proponowanego mieszkania spowoduje skreślenie z listy osób oczekujących na przydział.

§ 9. W szczególnie uzasadnionych przypadkach lokale mieszkalne z zasobu Gminy Przytoczna mogą być także wynajmowane na rzecz osób znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej uzasadnionej względami społecznymi.

§ 10. 1. Osoba, z którą będzie zawarta umowa najmu ma obowiązek zamieszkania w nim nie później niż w ciągu miesiąca od dnia podpisania umowy.

2. Niedotrzymanie terminu określonego w ust. 1, powoduje wygaśnięcie umowy i przyznanie prawa do lokalu innej osobie.

## **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**

**§ 11.** Zezwala się na dokonywanie zamian pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy oraz najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach w przypadku:

- 1) gdy zamiana jest spowodowana trudną sytuacją materialną osoby ubiegającej się o zamianę i niemożnością ponoszenia kosztów utrzymania dotychczasowego lokalu,
- 2) gdy zamiana znajduje uzasadnienie w poprawie warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o zamianę,
- 3) szczególnej sytuacji rodzinnej, życiowej lub zdrowotnej.

**§ 12.** W uzasadnionych przypadkach najemca lokalu mieszkalnego może ubiegać się o zawarcie umowy najmu /przylączenie /lokalu przyległego , jeżeli znajduje się on w złym stanie technicznym i sanitarnym oraz jeżeli lokale te posiadają wspólne części /przedpokoje, sanitariaty itp./ o ile najemca złoży oświadczenie, że remont przylączonego lokalu wykona na własny koszt bez prawa zwrotu nakładów i obniżek czynszu.

## **Rozdział 5.**

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

**§ 13.** Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu jest zobowiązana do złożenia wniosku o przydział lokalu do Urzędu Gminy Przytoczna, ul. Rokitniańska 4, 66-340 Przytoczna

**§ 14. 1.** Wniosek, o którym mowa w §13a powinien określać w szczególności:

- 1) dotychczasowe warunki zamieszkania,
- 2) udokumentowaną wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadającą na 1 osobę ustaloną zgodnie z § 1 uchwały,
- 3) liczbę członków gospodarstwa domowego uprawnionych do zamieszkiwania z wnioskodawcą.

2. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, wszystkich osób będących członkami gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku, wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów wykazanych w deklaracji;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, wymienionych we wniosku;
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Gminie Przytoczna lub powiecie graniczącym z powiatem międzyrzeckim.

3. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny, nie zostały złożone wszystkie dokumenty lub dane zawarte we wniosku okazały się nierzetelne, żąda się uzupełnienia wniosku, bądź dostarczenia dodatkowych zaświadczeń lub wyjaśnień. Brak uzupełnienia wniosku skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

4. Uniemożliwienie dokonania wizji w całości lub części lokalu oznacza brak możliwości dokonania oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy i skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

5. Kompletne wnioski podlegają zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, która powoływana jest w drodze zarządzenia Wójta Gminy Przytoczna.

**§ 15. 1.** Wnioskodawcy, których wnioski zostały pozytywnie zweryfikowane i zaopiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, tworzą listę osób oczekujących na najem lokalu.

2. Listę osób oczekujących na najem lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy Przytoczna prowadzi stanowisko do spraw nieruchomości, mienia komunalnego i mieszkaniowego.

3. Osoby znajdujące się na liście oczekujących, zobowiązane są do składania wniosku o przydział mieszkania co 2 lata, aktualizując swoje dane.

4. Niezłożenie wniosku przez Wnioskodawcę o którym mowa w ust. 3 oznacza rezygnację z ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego Gminy Przytoczna i tym samym wykreślenie z listy oczekujących.

5. Weryfikacja dochodów osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu odbywa się dwukrotnie, tj. w chwili składania wniosku i przed zawarciem umowy.

6. Osoby ubiegające się o przydział lokalu obowiązane są do niezwłocznego informowania stanowiska do spraw nieruchomości, mienia komunalnego i mieszkaniowego o każdej zmianie swej sytuacji dochodowej, osobistej, rodzinnej lub mieszkaniowej. Niewykonanie powyższego obowiązku bądź odmowa udzielenia informacji w tym zakresie, spowoduje skreślenie z listy osób oczekujących na przydział mieszkania.

**§ 16.** 1. Decyzję /wskazanie lokalizacyjne/ w sprawie przydziału lokalu podejmuje Wójt Gminy Przytoczna.  
2. Decyzja o przydziale lokalu /wskazanie lokalizacyjne/ stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu przez administratora mieszkaniowego zasobu gminy.

**§ 17.** Osobom, którym wypowiedziano umowę najmu z powodu zaległości czynszowych może być przywrócony tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu pod warunkiem uregulowania całości zadłużenia, bądź jest realizowane porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia oraz nie wykarczania przeciwko porządkowi domowemu w ciągu ostatnich dwóch lat.

## **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**

**§ 18.** 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, obowiązane są do opuszczenia lokalu w terminie 2 miesięcy od dnia zaistnienia tego zdarzenia, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się na zasadach przyjętych w niniejszej uchwale, o zawarcie z nimi umowy najmu tego lokalu lub innego z zasobu Gminy, bądź najmu socjalnego lokalu.

3. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu jest zbyt duża w stosunku do potrzeb osób w nim zamieszkujących, może być zaproponowane zawarcie umowy najmu innego lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej, o podobnych warunkach technicznych.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 19.** Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, spełniać rzeczywiste potrzeby najemcy, wynikające z rodzaju niepełnosprawności, powinny być wyposażone m.in. w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 20.** Przeznaczanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przytoczna 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, rozpatrywane będzie każdorazowo przez Wójta Gminy Przytoczna na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

## **Rozdział 9.**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 metrów kwadratowych**

**§ 21.** Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 metrów kwadratowych będą przydzielane wielodzietnym rodzinom po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

### **Uzasadnienie**

W związku ze zmianami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zmienia się uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Szczegółowo sprecyzowane zostały warunki i kryteria na podstawie, których odbywać się będzie przydział lokalu z zasobów Gminy Przytoczna na czas nieoznaczony i oznaczony.