

**UCHWAŁA NR LXIII/557/2023
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE**

z dnia 27 czerwca 2023 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Murowana Goślina**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2023, poz. 40 ze zm.) 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. 2023, poz. 725) Rada Miejska w Murowanej Goślinie postanawia, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Murowana Goślina, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Miasta i Gminy Murowana Goślina,
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Murowana Goślina,
- 3) burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina,
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć aktualną kwotę najniższej emerytury, określoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”,
- 5) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 6) Komisji - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Burmistrza,
- 7) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych.

2. Upoważnia się Burmistrza do powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz określenia zakresu i trybu jej działania, w celu sprawowania kontroli społecznej, zapewniającej jawność postępowania w sprawach dotyczących najmu lokali.

§ 3. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód nie przekracza:

- a) 180 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- b) 130 % kwoty najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

§ 4. Oddanie w najem socjalny lokalu mieszkalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód nie przekracza:

- a) 120 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- b) 100 % kwoty najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

§ 5. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu wynosi:

- a) w gospodarstwie domowym jednoosobowym - 80% kwoty najniższej emerytury;
- b) w gospodarstwie domowym wieloosobowym - 60 % kwoty najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego.

§ 6. Za warunki zamieszkiwania, kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, uważa się:

- a) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi;
- b) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa jednoosobowego przypada mniej niż 10 m² powierzchni łącznej pokoi;
- c) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do jego rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego przysługuje osobom, które:

- a) utraciły lokal mieszkalny z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;
- b) zamieszkują w budynku przeznaczonym do rozbiórki na podstawie decyzji właściwego organu;
- c) zamieszkują w złych warunkach mieszkaniowych i są w wyjątkowo trudnej sytuacji rodzinnej, społecznej oraz złym stanie zdrowia, w szczególności ze względu na orzeczoną niepełnosprawność;
- d) zamieszkują w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego.

§ 8. Dokonywanie zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach jest możliwe po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- a) brak zaległości w opłatach czynszowych przez osoby zamierzające dokonać zamiany;
- b) posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego podlegającego zamianie;
- c) oddanie lokalu do zamiany w stanie nadającym się do natychmiastowego zamieszkania;
- d) uzyskanie pisemnej zgody właścicieli i najemców lokali, mających być przedmiotem zamiany.

§ 9. O zamianę lokali może ubiegać się:

- a) najemca, który ze względów zdrowotnych, rodzinnych lub ekonomicznych ma trudności w regulowaniu swoich zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu;
- b) najemca, który ma utrudniony dostęp do lokalu z powodów zdrowotnych, potwierdzony odpowiednim orzeczeniem lekarskim;
- c) najemca, który zajmuje lokal, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi,
- d) najemca, który zajmuje lokal, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada powierzchnia większa niż 20 m² powierzchni łącznej pokoi.

§ 10. 1. Oddanie lokalu mieszkalnego w najem na czas nieoznaczony następuje w trybie naboru wniosków po ogłoszeniu przez Burmistrza informacji o wolnym lokalu przeznaczonym do wynajmu.

2. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1 zawiera między innymi dane dotyczące położenia lokalu, jego powierzchni i stanu technicznego, wskazuje termin i miejsce przyjmowania wniosków oraz określa, co powinien zawierać wniosek o najem lokalu. Ogłoszenie podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni, poprzez wywieszenie go na tablicy ogłoszeń w urzędzie oraz umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Murowana Goślina.

3. Złożone w terminie wnioski o przydział mieszkania podlegają weryfikacji przez pracownika urzędu pod względem formalnym oraz w zakresie spełnienia kryterium dochodowego i warunków zamieszkiwania.

4. W razie stwierdzenia braków formalnych lub niejasności, co do treści wniosku, organ wzywa Wnioskodawcę do uzupełniania braków lub złożenia wyjaśnień.

5. Wnioskodawcy, spełniający kryteria do przyznania lokalu, zostają poinformowani o terminie przeprowadzenia wizji w miejscu zamieszkiwania w celu oceny warunków socjalno - mieszkaniowych osób wnioskujących oraz objętych wnioskiem.

6. W przypadku, gdy o najem ubiegają się osoby pozostające we wspólnym pożyciu, z których każde posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki socjalno-mieszkaniowe podlegają ocenie zarówno w jednym, jak i w drugim miejscu zamieszkania.

7. Uniemożliwienie lub brak zgody na przeprowadzenie oceny warunków socjalno - mieszkaniowych w miejscu zamieszkiwania wnioskodawców oznacza niespełnienie warunków do ubiegania się o najem lokalu.

8. Komisja Mieszkaniowa weryfikuje, czy w postępowaniu o przydział lokalu mieszkalnego zostały zachowane wszystkie przewidziane uchwałą procedury, w szczególności sprawdza ilość złożonych wniosków oraz ocenia poprawność złożenia wniosków. Komisja wyraża swoją opinię, odnotowując w protokole z posiedzenia wskazania, co do osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu.

9. Z przeprowadzonego postępowania o przydział lokalu mieszkalnego sporządza się protokół, wskazując spośród osób ubiegających się o najem osobę, która z uwagi na warunki mieszkaniowe oraz zasady określone w uchwale, powinna otrzymać lokal mieszkalny.

10. Postępowanie kończy się zawarciem umowy najmu.

§ 11. Oddanie lokalu w najem socjalny następuje na wniosek według trybu określonego w § 10 ust. 3-10, z wyłączeniem najmu socjalnego wynikającego z orzeczenia sądu.

§ 12. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu na ten lokal, jeżeli spełnią łącznie następujące warunki:

- a) są pełnoletnie i zamieszkiwały z najemcą w lokalu, prowadząc z nim wspólne gospodarstwo domowe;
- b) nie zalegają ze spłatą zobowiązań za korzystanie z lokalu;
- c) spełniają kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 zobowiązane są złożyć wniosek o najem wraz z wymaganymi załącznikami, w terminie miesiąca od powzięcia informacji o opuszczeniu lokalu przez najemcę lub jego śmierci.

3. Osoby, które nie spełniają warunków do zawarcia umowy najmu o których mowa w ust. 1 zobowiązane są opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 2 miesięcy od doręczenia wezwania do opuszczenia lokalu.

4. W przypadku, gdy lokal nie zostanie opróżniony w terminie określonym w uchwale, Gmina wystąpi do sądu z powództwem o nakazanie jego opróżnienia, opuszczenia i wydania.

§ 13. Lokal wskazany osobom niepełnosprawnym powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające ze stopnia niepełnosprawności, w tym w szczególności:

- 1) dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby niepełnosprawnej ruchowo nieporuszającej się na wózku inwalidzkim, wskazany lokal powinien być położony na parterze budynku, posiadać łazienkę w lokalu i centralne ogrzewanie;
- 2) dla osoby niesłyszącej lub niedosłyszącej wskazany lokal powinien być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych;
- 3) dla osoby niewidomej, osoby słabowidzącej, osoby z zaburzeniami postrzegania kolorów, osoby ze zmniejszoną wrażliwością na kontrast i zmienne warunki oświetlenia, z problemami w odbiorze przestrzeni (odległości, głębokości i wysokości) oraz z ograniczonym polem widzenia, wskazany lokal powinien posiadać kontrasty kolorystyczne, odpowiednie oświetlenie oraz faktury kierunkowe i ostrzegawcze, dostosowane do rzeczywistych potrzeb wynikających ze stopnia i rodzaju niepełnosprawności.

§ 14. 1. Ewentualne niezbędne prace przystosowujące lokal do potrzeb najemcy, u którego niepełnosprawność wystąpiła w późniejszym czasie, przeprowadza się na wniosek najemcy w terminie 6 miesięcy od daty złożenia wniosku przez najemcę.

2. W przypadku braku możliwości dostosowania lokalu do rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, Gmina proponuje inny lokal spełniający warunki o których mowa w § 13 uchwały, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez najemcę.

§ 15. Gmina nie przeznaczają lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej.

§ 16. Osoby, z którymi rozwiązane zostały umowy najmu lokalu z uwagi na zaległości czynszowe, mogą ponownie wstąpić w stosunek najmu pod warunkiem całkowitej spłaty zadłużenia przed wszczęciem postępowania sądowego.

§ 17. Traci moc uchwała nr XXVII/274/2020 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 15 grudnia 2020 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Murowana Goślina.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Murowana Goślina.

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

Uzasadnienie

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zgodnie z ust. 3 ww ustawy, uchwała rady powinna określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 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;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 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;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Rada Miejska w Murowanej Goślinie podjęła 15 grudnia 2020 roku Uchwałę nr XXVII/274/2020 w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Murowana Goślina. Część zapisów tej uchwały zostało unieważnionych rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Wielkopolskiego z dnia 13 stycznia 2021 roku (KN-I.4131.1.875.2020.8), zaś inne zostały przepisane z ustaw i straciły na aktualności.

Mając na względzie zasadę przejrzystości, otwartości i jasności postępowania w administracji, zaistniała potrzeba określenia na nowo zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zmienione zostały przede wszystkim kryteria dochodowe uzasadniające oddanie w najem lokalu mieszkalnego, tryb i sposób rozpatrywania wniosków o najem, doprecyzowano zapisy warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych oraz zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę.