

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁĘKNICY**  
**z dnia ... 2021 r.**

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2020r., poz. 611 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

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

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łęknica.

§ 2. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, w szczególności potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dochodzie- należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019r. poz. 2133 z późn. zm.) ;
- 2) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2021r. poz. 291 z późn. zm.).

**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 zastosowanie obniżek czynszu**

§ 4. Umowa najmu na czas nieoznaczony jest zawierana z osobami, których średni dochód miesięczny przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 170 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 140 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest z osobami, których średni dochód miesięczny przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 60 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. Przy ustaleniu kwoty najniższej emerytury uwzględnia się kwotę obowiązującą w dniu rozpatrzenia wniosku ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

§ 7. 1. Najemcy lokali stanowiących własność gminy, którzy nie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy ze względu na niespełnienie kryterium powierzchni mieszkania mogą wystąpić z wnioskiem o obniżenie o 10% stawki bazowej czynszu, jeżeli średni dochód w okresie 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 85 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 75 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. O obniżkę mogą ubiegać się najemcy lokali, o których mowa w ust. 1, za wyjątkiem:

- 1) najmu socjalnego;
- 2) najemców, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął;
- 3) najemców, którzy zalegają w opłatach za najem lokalu.

### **Rozdział 3.**

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

§ 8. Warunkami zamieszkiwania kwalifikującymi wnioskodawcę do ich poprawy są:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia użytkowa przypadająca na jedną osobę uprawnioną do jego zajmowania jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

### **Rozdział 4.**

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

§ 9. Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego

lokalu w pierwszej kolejności zawierane są z osobami, które:

- 1) zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęsk żywiołowych, katastrof, pożarów;
- 2) zamieszkują w lokalach mieszkalnych, w których w trybie przepisów o nadzorze budowlanym stwierdzony został stan zagrożenia życia;
- 3) są bezdomne;
- 4) opuściły placówkę opiekuńczą lub rodzinną pieczę zastępczą, jednak w okresie nie dłuższym niż dwa lata po osiągnięciu pełnoletności;

## **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**

§ 10. Ustala się następujące warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, polegającej na dostarczeniu lokalu wolnego w zamian za lokal zajmowany dotychczas przez najemcę:

- 1) przekazanie przez najemcę do dyspozycji gminy lokalu, w którym w stosunku do lokalu wolnego, występuje dodatkowa powierzchnia użytkowa lokalu stanowiąca co najmniej 1 pokój;
- 2) gdy za zamianą przemawiają ważne względy zdrowotne;
- 3) wnioskodawca wystąpił o zamianę na lokal o niższym standardzie.

§ 11. Zamiana lokali mieszkalnych może być realizowana na wniosek zainteresowanych zamianą najemców lokali pod warunkiem, że w wyniku zamiany w żadnym z lokali mieszkalnych będących przedmiotem zamiany powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> na członka gospodarstwa domowego, z zastrzeżeniem § 12.

§ 12. Zamiany, o których mowa w § 10 i 11, mogą być dokonywane pod warunkiem braku zadłużenia wobec gminy.

§ 13. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot wzajemnej zamiany obciążają przyszłych najemców bez możliwości dochodzenia od gminy zwrotu poniesionych nakładów.

## **Rozdział 6.**

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

§ 14. 1. Załatwianie spraw najmu lokali na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokali rozpoczyna się po złożeniu wniosku.

2. Złożone wnioski podlegają weryfikacji pod względem spełnienia wymogów uchwały uzasadniających zawarcie umowy najmu.

3. Wnioskodawcy, których wnioski zostały zweryfikowane pozytywnie wpisywani są na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu wnioskowanego rodzaju.

4. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawcę powiadamia się pisemnie.

5. Lista osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego lokalu podawana jest do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.

6. Zakwalifikowanie wnioskodawcy jako uprawnionego do zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu nie stanowi zobowiązania gminy Łęknica do zawarcia z nim umowy.

7. Wnioski osób umieszczonych na liście osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego lokalu są ważne 1 rok od daty złożenia wniosku.

8. W przypadku, gdy w gminnym zasobie mieszkaniowym znajduje się wolny lokal mieszkalny, Miejska Komisja Mieszkaniowa weryfikuje wnioski i przedstawia swoją opinię Burmistrzowi Łęknicy.

9. Na podstawie zgromadzonych dokumentów oraz opinii Miejskiej Komisji Mieszkaniowej Burmistrz Łęknicy dokonuje przydziału lokalu.

§ 15. W celu poddania kontroli trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, Burmistrz Łęknicy powołuje Miejską Komisję Mieszkaniową.

## **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**

§ 16. 1. Z osobami będącymi członkami gospodarstwa domowego najemcy wspólnie z nim zamieszkującymi, w sytuacji opuszczenia lokalu przez najemcę z zamiarem rezygnacji z najmu, umowy na czas nieoznaczony zawiera się, gdy złożą wniosek o przydział lokalu i spełniają kryteria zawarte w § 4 niniejszej uchwały.

2. Osoby, które pozostały w lokalu, a nie wstąpiły w stosunek najmu opuszczają lokal w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę.

§ 17. Osoby pozostałe w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, nie otrzymują wskazania do zawarcia umowy najmu i są zobowiązane do opróżnienia lokalu w

terminie nieprzekraczającym 3 miesięcy od daty śmierci najemcy.

## **Rozdział 8.**

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

§ 18. Powierzchnia, wyposażenie i stan techniczny lokali wskazanych dla osób niepełnosprawnych powinny uwzględniać ich rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 marca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej**

§ 19. 1. Na realizację zadań, o których mowa w ustawie o pomocy społecznej oraz w ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, na wniosek Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Łęknicy przeznaczone mogą być lokale spełniające warunki rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej w sprawie mieszkań chronionych z dnia 26 kwietnia 2018r. (Dz. U. z 2018r., poz. 822) i rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 13 października 2015r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych, jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzona placówka wsparcia dziennego (Dz. U., poz. 1630) znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy Łęknica.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 przekazywane są do używania na pisemny i umotywowany wniosek Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Łęknicy, zaopiniowany przez Miejską Komisję Mieszkaniową zaakceptowany przez Burmistrza Łęknicy.

## **Rozdział 10.**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

§ 20. Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> mogą być oddawane w najem z zastosowaniem obowiązującej stawki czynszu najmu w przypadku, gdy wnioskodawca prowadzi co najmniej 6 osobowe gospodarstwo domowe.

## **Rozdział 11.**

### **Postanowienia końcowe**

§ 21. Traci moc uchwała Nr XLV/225/2018 Rady Miejskiej w Łęknicy z dnia 27 kwietnia 2018r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łęknica (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2018r. poz.1190).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łęknicy.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady  
Henryk Kłapa

*Uzasadnienie do uchwały  
w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego*

### *zasobu gminy Łęknica*

Projekt uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łęknica został sporządzony na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- 1) 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) 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;
- 6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Przedmiotowa uchwała reguluje ww zagadnienia.