

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY MIEJSKIEJ W IZBICY KUJAWSKIEJ**  
**z dnia.....**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Izbica Kujawska.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 i ust. 3a 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 ze zm.) uchwala się, co następuje:

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

**§ 1.** 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Izbica Kujawska.

2. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

3. Gmina Izbica Kujawska wynajmuje lokale na czas nieoznaczony oraz najem socjalny lokalu osobom zamieszkującym na terenie Gminy Izbica Kujawska, nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz spełniającym kryteria określone w niniejszej uchwale.

4. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

5. Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz w drodze zarządzenia.

**§ 2.** Użyte w uchwale określenia oznaczają:

1. ustawa – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

2. wynajmujący – Gmina Izbica Kujawska.

**§ 3.** 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mogą być przedmiotem najmu i zamiany wyłącznie na rzecz osób fizycznych. Lokale wynajmowane są osobom:

1) umieszczonym na liście mieszkaniowej;

2) wyłonionym z uwzględnieniem zasad określonych w niniejszej uchwale;

3) których prawo do najmu socjalnego lokalu, wynika z prawomocnego orzeczenia sądu.

2. Odmowa przyjęcia oferty najmu lokalu spełniającego wymogi ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, powoduje, że wniosek zostanie rozpatrzony ponownie w chwili zrealizowania listy mieszkaniowej.

3. Wynajmujący, może przeznaczyć co najmniej 1 lokal mieszkalny rocznie, na rzecz repatriantów i członków ich najbliższej rodziny, o ile zostaną podjęte stosowne uchwały w tym zakresie.

## **Rozdział 2**

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

§ 4. 1. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek lub przedstawiono wnioskodawcy żądanie aktualizacji informacji o dochodach, nie przekracza kwoty:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 115 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, w przypadku osoby niepełnosprawnej;
- 3) 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 4) 95 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w rodzinach z osobami niepełnosprawnymi.

2. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek lub przedstawiono wnioskodawcy żądanie aktualizacji informacji o dochodach, nie przekracza kwoty:

- 1) 350 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 365 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, w przypadku osoby niepełnosprawnej;
- 3) 320 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 4) 335 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, w rodzinach z osobami niepełnosprawnymi.

§ 5. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wynosi:

- 1) dla gospodarstwa jednoosobowego, średni miesięczny dochód w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek lub przedstawiono wnioskodawcy żądanie aktualizacji informacji o dochodach, nie przekracza 85 % kwoty najniższej emerytury;
- 2) dla gospodarstwa wieloosobowego, średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek lub przedstawiono wnioskodawcy żądanie aktualizacji informacji o dochodach, nie przekracza 65 % kwoty najniższej emerytury.

### **Rozdział 3**

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

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

- 1) zamieszkiwania w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, albo;
- 2) zamieszkiwania przez osobę niepełnosprawną w budynku niespełniającym wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, niedostosowanym do rodzaju jej niepełnosprawności.

### **Rozdział 4**

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

§ 7. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, w pierwszej kolejności są osoby opuszczające po osiągnięciu pełnoletniości placówki opiekuńczo – wychowawcze lub ośrodki wymienione w przepisach o pomocy społecznej, pod warunkiem złożenia wniosku w terminie nie później niż 36 miesięcy od dnia osiągnięcia pełnoletniości, o ile nie mają możliwości powrotu do domu rodzinnego.

§ 8. Najemca, który nie jest w stanie ponieść kosztów związanych z utrzymaniem lokalu wskutek pozbawienia wolności, może wydać lokal Gminie. Po opuszczeniu zakładu karnego, były najemca nabywa prawo do najmu od Gminy innego lokalu, na warunkach określonych w ustawie, jak dla lokalu zamiennego.

§ 9. Postanowienia § 8 stosuje się odpowiednio do najemcy, który nie jest w stanie ponieść kosztów związanych z utrzymaniem lokalu wskutek wyjazdu za granicę, w związku z wykonywaną pracą lub nauką pod warunkiem zdania lokalu mieszkalnego.

### **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. 1. Zamiana lokali jest dokonywana w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy lub pomiędzy najemcami zajmującymi lokale w mieszkaniowym zasobie gminy lub osobami, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

Osoby zajmujące lokale w innych zasobach, mogą dokonać zamiany i zawrzeć umowę najmu, po spełnieniu kryteriów dochodowych określonych w niniejszej uchwale.

3. Zamiana następuje:

- 1) na zasadzie dobrowolności, pomiędzy zainteresowanymi stronami, za pisemną zgodą wynajmujących, lub;
- 2) w wyniku propozycji złożonej przez Gminę, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Zamiana lokali nie może nastąpić:

- 1) jeżeli najemca zajmujący lokal w mieszkaniowym zasobie gminy lub osoba, która utraciła tytuł prawny do zajmowanego lokalu, zamieszkuje w nim krócej niż 3 lata;
- 2) jeżeli w jej wyniku, powierzchnia mieszkalna lokali nie spełnia norm określonych w ustawie.

5. Zamiana lokalu, o której mowa w ust. 3 pkt 2, jest możliwa z osobami:

- 1) zamieszkującymi w lokalu, którego powierzchnia mieszkalna jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> na osobę;
  - 2) zamieszkującymi w lokalu o złym stanie technicznym;
  - 3) zamieszkującymi w lokalu, którego powierzchnia przekracza, w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego: 50 m<sup>2</sup> – dla 1 osoby, 25 m<sup>2</sup> – dla każdej kolejnej osoby;
  - 4) których konieczność zmiany lokalizacji mieszkania, wynika z udokumentowanego stanu zdrowia;
  - 5) zamieszkującymi w lokalu usytuowanym w budynku przeznaczonym na realizację zadań inwestycyjnych Gminy;
6. Zgodę na piśmie, na dokonanie zamiany muszą wyrazić wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkujące w lokalu.

## **Rozdział 6**

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

**§ 11.** 1 Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powinna złożyć wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu w Urzędzie Miejskim w Izbicy Kujawskiej.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania wnioskodawcy;
- 3) opis stanu rodziny wnioskodawcy z podaniem stopnia pokrewieństwa oraz wieku członków rodziny;
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych.

3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 i 2 dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

4. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 i 2 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, określonych w ust. 3, wyznacza się wnioskodawcy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

**§ 12.** 1. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pełni Komisja Mieszkaniowa.

2. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu;
- 2) w razie potrzeby uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu.

3. Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz w drodze zarządzenia, przy czym w jej skład powinni wchodzić:

- 1) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej;
- 2) dwóch przedstawicieli Urzędu Gminy zajmujący się sprawami gospodarki mieszkaniowej;
- 3) przedstawiciel Zakładu Gospodarki Komunalnej i Wodociągów;
- 4) przedstawiciel Posterunku Policji.

4. Złożone wnioski o przydział lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu podlegają ocenie Komisji Mieszkaniowej, która wydaje opinię w przedmiocie przydziału/odmowy przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony lub najmu socjalnego lokalu.

5. Komisja Mieszkaniowa obraduje na posiedzeniach, z których sporządzany jest protokół.

6. Po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej, ostateczną decyzję o przydziale lub odmowie przydziału lokalu podejmuje Burmistrz. W przypadku przydziału lokalu, Zakład Gospodarki Komunalnej i Wodociągów zawiera pisemną umowę najmu lokalu.

7. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać przedłużona na kolejny okres, pod warunkiem złożenia wniosku w miesiącu, w którym się kończy lub w miesiącu następnym po upływie terminu obowiązywania poprzedniej umowy oraz spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 4 ust. 1.

8. Przed każdą propozycją przydziału mieszkania, wnioskodawca zobowiązany jest do przedłożenia informacji o aktualnej sytuacji materialnej i mieszkaniowej.

9. W przypadku zmiany wysokości dochodów, umowa na przydzielony lokal, zostaje zawarta zgodnie z kryteriami dochodowymi określonymi w § 4 ust. 1 i 2.

10. W budynkach nowo wybudowanych oraz zrewitalizowanych po roku 2020 lub pozyskanych w ramach inwestycji prowadzonych przy udziale podmiotu prywatnego lub towarzystwa budownictwa społecznego w oparciu o obowiązujące przepisy i umowy, przy współfinansowaniu z funduszy zewnętrznych w drodze odrębnej uchwały zostanie określony termin naboru i miejsce składania wniosków o najem tych lokali.

## **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**

- § 13. 1. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę lub w razie śmierci najemcy, z osobami, które pozostają w lokalu, może być zawarta umowa najmu pod warunkiem wspólnego zamieszkiwania z najemcą do chwili śmierci lub do dnia opuszczenia lokalu przez najemcę.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1 powinny być zgłoszone do opłat oraz spełniać kryteria określone w § 4 ust. 1 i 2.

## **Rozdział 8**

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

- § 14. 1. W zasobie mieszkaniowym Gminy, w miarę potrzeb i możliwości można wydzielić lokale przeznaczone do wskazywania dla osób niepełnosprawnych
2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 musi spełniać warunki lokalu bez barier architektonicznych.
3. W pierwszej kolejności na lokal, o którym mowa w ust. 1 przeznaczają się lokale położone na parterze.

§ 15. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych, muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

## **Rozdział 9**

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

- § 16. 1. Wolne lokale mieszkalne, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu, Gminy Izbica Kujawska może przeznaczyć każdego roku, na realizację zadań własnych, na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r., poz. 1876 ze zm.), w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r., poz. 821 ze zm.), w tym realizację programów mieszkaniowych, określonych w tym celu odrębną uchwałą.
2. Zadania własne, o których mowa w ust. 1, mogą być realizowane przez jednostki organizacyjne Gminy Izbica Kujawska lub organizacje pożytku publicznego przez nią wskazane. W tym celu lokale mieszkalne przekazywane będą do dyspozycji jednostki odpowiedzialnej za realizację zadań, o których mowa w ust. 1.
3. Na potrzeby realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, w pierwszej kolejności mogą być przeznaczane wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, których układ funkcjonalny umożliwi przebudowę, modernizację i dostosowanie do rodzaju udzielanego wsparcia mieszkaniowego oraz zadania realizowanego z jego wykorzystaniem.

## **Rozdział 10**

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

§ 17. 1. Lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> może być oddany w najem osobie spełniającej kryteria określone w § 4 ust. 1 i 2 uchwały, a nadto spełniającej co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) prowadzi wspólne gospodarstwo domowe składające się z co najmniej 6 osób;
  - 2) prowadzi wspólne gospodarstwo domowe składające się z co najmniej 4 osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany lokali;
  - 3) lokal wskazywany jest jako lokal zamienny dla dwóch lub więcej, osobnych gospodarstw domowych;
  - 4) prowadzi wspólne gospodarstwo domowe, składające się z co najmniej 4 osób, z których minimum 2 osoby wymagają odrębnych izb w związku z orzeczoną niepełnosprawnością.
2. W przypadku braku potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, wolne lokale, o których mowa w ust. 1, przeznaczają się na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, o których mowa w rozdziale 9.
3. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, o ile nie są niezbędne do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin spełniających warunki określone w ust. 1, mogą być oddawane w najem w drodze przetargu.

## **Rozdział 11**

### **Przepisy końcowe**

§ 18. 1. Sprawy wszczęte przed wejściem w życie niniejszej uchwały będą potraktowane jako złożone w terminie i rozpatrywane zgodnie z jej zapisami.

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Izbica Kujawska.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

BURMISTRZ

*Marek Dorabiła*

## UZASADNIENIE

Wymagania określone przez ustawę z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r., poz. 756 ze zm.) uzasadniają przygotowanie nowej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Izbica Kujawska.

Postanowienia ustawy zmieniającej w zakresie podjęcia uchwały w kształcie przez nią określonym oraz wprowadzonych zmian do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego weszły w życie 21 kwietnia 2019 roku i tym samym konieczne jest wprowadzenie tych zmian w uchwałach dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W związku z art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy należy do kompetencji rady gminy.

Zgodnie z art. 21 ust. 3 ustawy, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem 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;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany 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.

Proponowany projekt uchwały wypełnia dyspozycje ustawy w związku z czym wnoszę o jego uchwalenie.



