

**UCHWAŁA NR XXXIV/326/2021
RADY MIEJSKIEJ NOWOGRODU BOBRZAŃSKIEGO**

z dnia 25 marca 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Tworzy się mieszkaniowy zasób Gminy Nowogród Bobrzański zwany dalej "mieszkaniowym zasobem", w skład którego wchodzi lokale stanowiące własność Gminy Nowogród Bobrzański.

§ 2. Całością mieszkaniowego zasobu zarządza Urząd Miejski w Nowogrodzie Bobrzańskim.

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 stosowanie obniżek czynszu

§ 3. 1. Lokale mieszkaniowego zasobu służą do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych:

- 1) mieszkańców, którzy nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 2) rodzin i osób o niskich dochodach.

2. Wymóg dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu jest spełniony, jeżeli dochód miesięczny netto przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę zakwalifikowania wniosku nie przekracza:

- 1) 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. Na wniosek najemcy zasobu mieszkaniowego, burmistrz może udzielić obniżki czynszu, jeśli średni dochód w okresie 12 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Za osoby spełniające warunki do otrzymania lokalu z zasobów gminy w celu poprawy warunków zamieszkiwania uważa się:

- 1) osoby znajdujące się w trudnych warunkach mieszkaniowych:
 - a) zamieszkujące w lokalu o znacznym przegęszczeniu, w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 5m² powierzchni pokoi,
 - b) zamieszkujące w lokalu niespełniającym warunków technicznych określonych w odrębnych przepisach,
 - c) zamieszkujące w lokalu niedostosowanym do stanu zdrowia wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego;
- 2) osoby spełniające kryterium dochodowe, o których mowa w § 3 ust. 1;
- 3) osoby, które mają prawo do lokalu zamiennego;
- 4) osoby, którym na podstawie prawomocnego wyroku sądowego przyznano prawo do lokalu socjalnego;
- 5) osoby bezdomne w rozumieniu odrębnych przepisów;

- 6) pełnoletnie będące wychowankami placówek opiekuńczo - wychowawczych lub które opuściły rodzinną pieczę zastępczą.

Rozdział 4.

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

§ 6. Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony zawierane są w pierwszej kolejności z rodzinami i osobami:

- 1) zamieszkującymi dotychczas w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, remontu kapitalnego lub związanych z inwestycjami priorytetowymi,
- 2) zamieszkującymi dotychczas w lokalach mieszkalnych, gdzie na jednego członka rodziny lub osoby wspólnie zamieszkującej przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej (pokoi), a za otrzymaniem mieszkania przemawiają ważne względy zdrowotne lub rodzinne,
- 3) wychowankami domów dziecka z terenu gminy, posiadającymi pobyt stały.

§ 7. 1. Potrzeby mieszkaniowe osób i rodzin o szczególnie niskich dochodach, które znalazły się w niedostatku i nie stać ich na wynajem lokalu na czas nieoznaczony zaspokajane są w drodze najmu socjalnego lokali.

2. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta na czas nie dłuższy niż 1 rok.

3. Umowy najmu lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokali w pierwszej kolejności zawierane są z osobami, które:

- 1) zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęsk żywiołowych, katastrof lub pożarów i mają prawo do lokalu zamiennego;
- 2) zamieszkują w lokalach mieszkalnych, w których w trybie przepisów o nadzorze budowlanym stwierdzony został stan zagrożenia życia;
- 3) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub sprzedaży z uwagi na inwestycje gminy;
- 4) są niepełnosprawne w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 426 z późn. zm.)
- 5) opuściły placówkę opiekuńczą lub rodzinną pieczę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletniości i spełniają warunki określone w § 3 ust. 1;
- 6) zostały zakwalifikowane na listę uprawnionych i ukończyły co najmniej 70 lat;
- 7) posiadają przyznane prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądowego.

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

§ 8. Gmina realizuje zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamianę pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach:

- 1) z urzędu - gdy za zamianą przemawiają ważne względy zdrowotne wymagające dostosowania mieszkania do potrzeb osób niepełnosprawnych rodzinom i osobom zwalniającym lokale mieszkalne stanowiące własność gminy o powierzchni większej, gdzie nadwyżka powierzchni mieszkalnej stanowi co najmniej 1 pokój;
- 2) na wniosek zainteresowanych zamianą stron - najemców mieszkań.

Rozdział 6.

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

§ 9. 1. W celu zapewnienia kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Burmistrz powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz określa zakres zadań i regulamin pracy tej komisji.

2. Na podstawie wniosków o najem lokali, jeden raz w roku, w miesiącu listopadzie burmistrz sporządza listę osób zakwalifikowanych do przydziału mieszkań.

3. Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązania gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób w danym roku.

4. Na podstawie pisemnego wskazania najemcy przez Burmistrza, umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony zawiera określony w § 2 uchwały zarządzający mieszkaniowym zasobem.

5. Wnioskujący o najem mieszkań mogą trzykrotnie odmówić przyjęcia lokalu, uzasadniając przyczyny odmowy. Trzykrotna odmowa zawarcia umowy najmu jest równoznaczna z rezygnacją z ubiegania się o mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego i powoduje skreślenie z listy osób oczekujących na mieszkanie. O wykreśleniu wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

§ 10. 1. Umowy najmu socjalnego lokalu zawierane są na czas określony na podstawie pisemnego wskazania najemcy przez Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego, w oparciu o wnioski osoby ubiegającej się o taki lokal.

2. Z wyjątkiem sytuacji losowych, wnioski powinny być zaopiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3. Nie są opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową wnioski o ponowny przydział mieszkania zajmowanego przez wnioskodawcę.

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

§ 11. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, nie otrzymają wskazania do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony i są zobowiązane do opróżnienia lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 3.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego z osobami wymienionymi w ust. 1 może być zawarta, jeżeli są w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeknie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego tym osobom.

3. W szczególne uzasadnionych przypadkach, podyktowanych trudną sytuacją rodzinną oraz względami społecznymi osób wymienionych w ust. 1, burmistrz może wskazać te osoby do zawarcia ponownej umowy najmu.

Rozdział 8.

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

§ 12. Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych:

- 1) dla osób z niepełnosprawnością ruchową powinny być położone na parterze,
- 2) dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich powinny być położone na parterze oraz wyposażone w urządzenia sanitarne dostosowane do tych osób i posiadać odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 13. Zasady przeznaczania lokali na realizację 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 systemie pieczy zastępczej:

- 1) Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy 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 systemie pieczy zastępczej;
- 2) zmiana przeznaczenia lokalu mieszkalnego, o której mowa w ust. 3a może nastąpić na umotywowany wniosek kierownika Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Nowogrodzie Bobrzańskim;
- 3) jednostka wskazana w ust. 3b realizując zadania wskazane w ust. 3a dysponuje przekazanym lokalem na warunkach określonych niniejszą uchwałą w oparciu o umowę zawieraną na czas oznaczony;

- 4) jednostka uiszcza czynsz oraz obowiązana jest wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne związane z użytkowaniem przekazanego lokalu.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowogrodu Bobrzańskiego.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.¹⁾

Zastępca Przewodniczącego
Rady Miejskiej

Henryk Majdański

¹⁾Niniejsza uchwała była poprzedzona uchwałą nr XXVI/183/2002 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 21 marca 2002 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokalu wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz.U. z 2002 r. nr 42, poz. 543, która utraciła moc prawną z dniem 22 marca 2021 r. na podstawie art. 17 ustawy 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).