

**UCHWAŁA NR XXIV/169/21
RADY MIEJSKIEJ W KOBYLINIE**

z dnia 25 marca 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 i ust. 3b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611) Rada Miejska w Kobylinie uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Kobylin wynajmuje na warunkach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 611),
- 2) mieszkaniowym zasobie – rozumie się przez to mieszkaniowy zasób Gminy Kobylin,
- 3) gospodarstwie domowym- należy przez to rozumieć gospodarstwo określone w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2133 ze zm.),
- 4) trudnych warunkach mieszkaniowych – rozumie się przez to warunki mieszkaniowe określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały,
- 5) dochodzie- należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2133 ze zm.),
- 6) najniższej emeryturze-należy przez to rozumieć aktualna kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,
- 7) lokalu, najmie socjalnym lokalu, lokalu zamiennym i tymczasowym pomieszczeniu-należy przez to rozumieć lokale i pomieszczenia zdefiniowane w ustawie,
- 8) Kodeksie cywilnym – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2020 poz. 1740).

§ 3. Wynajmującym lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylin jest Gmina Kobylin reprezentowana przez Burmistrza Kobylina.

§ 4. Wynajmujący na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie oraz niniejszej uchwale zapewnia lokale w ramach najmu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu, lokale zamienne i pomieszczenia tymczasowe osobom oraz rodzinom do tego uprawnionym.

§ 5. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą umieszczoną na liście osób oczekujących na zawarcie umowy, następuje w miarę posiadanych przez Gminę Kobylin wolnych lokali, przy czym wielkość lokalu powinna być dostosowana do liczby osób w gospodarstwie domowym.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokości dochodu gospodarstwa domowego

§ 6. Oddanie osobie lub osobom w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić, gdy średni dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekroczył:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,

2) 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych przypadający na osobę.

§ 7. Oddanie osobie lub osobom w najem socjalny lokalu może nastąpić w sytuacji, gdy średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył:

- 1) 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych przypadający na osobę.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który według właściwych organów zagraża życiu i mieniu jego mieszkańców; w takim przypadku konieczne jest przedstawienie odpowiedniej decyzji
- 3) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony ustala się uwzględniając następujące kryteria:

- 1) wysokość uzyskiwanego dochodu gospodarstwa domowego,
- 2) zamieszkiwanie w trudnych warunkach, określonych w § 8,
- 3) posiadanie tytułu prawnego na czas nieoznaczony do lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy Kobylin i występowanie o najem mniejszego lokalu, przy jednoczesnym oddaniu do dyspozycji Gminy Kobylin lokalu przekraczającego co najmniej 50 % normatywną powierzchnię użytkową określoną w art. 5 ust. 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych,
- 4) utrata tytułu prawnego do zajmowanego lokalu socjalnego w skutek nie przedłużenia umowy najmu tego lokalu ze względu na przekroczenie dochodu określonego w § 7 i spełnienie kryterium dochodowego określonego w § 6.
- 5) zamieszkiwanie w lokalu lub budynku, który decyzją odpowiedniego organu został wyłączony z użytkowania z uwagi na zły stan techniczny.
- 6) utrata lokalu mieszkalnego wskutek klęski żywiołowej lub zdarzeń losowych.

§ 10. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego ustala się uwzględniając następujące kryteria:

- 1) uzyskanie prawa do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2) utrata mieszkania wskutek klęski żywiołowej lub zdarzeń losowych,
- 3) wysokość uzyskiwanego dochodu gospodarstwa domowego,
- 4) zamieszkiwanie w lokalu lub budynku, który decyzją odpowiedniego organu został wyłączony z użytkowania z uwagi na zły stan techniczny,
- 5) zamieszkiwanie w trudnych warunkach, określonych w § 8,
- 6) posiadanie tytułu prawnego do korzystania na czas nieoznaczony z lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy Kobylin i wystąpienie z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z przyczyn ekonomicznych przy jednoczesnym spełnianiu kryterium dochodowego określonego w § 7.

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

§ 11. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu Gminy Kobylin wymaga zgody wynajmującego.

2. Na wniosek najemcy, wynajmujący może dokonać zamiany lokali, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu powierzchni mieszkalnej.

3. Wynajmujący może w porozumieniu z najemcami dokonać zamiany lokali w celu poprawy efektywności wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylin.

4. Na wniosek najemcy wynajmujący może ze względu na niepełnosprawność ruchową lub inne względy zdrowotne, potwierdzone orzeczeniem lekarskim, dokonać zamiany lokalu na inny równorzędny, na niższej kondygnacji.

5. Zgody na dokonanie wzajemnej zamiany lokali można odmówić, jeżeli którykolwiek z ubiegających się najemców zalega z opłatami za zajmowany lokal mieszkalny.

6. Dokonanie zamiany jest możliwe, gdy w jej wyniku łączna powierzchnia pokoi nie będzie mniejsza niż 5m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 6.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 12. W chwili śmierci najemcy umowy najmu lokali mieszkalnych w pierwszej kolejności powinny być zawierane z osobami określonymi w art. 691 Kodeksu cywilnego.

§ 13. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkiwanie z najemcą przez ciągły okres nie krótszy niż 5 lat,
- 2) brak posiadania tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym,
- 3) spełnienie kryterium dochodowego określonego w § 6 lub § 7.

§ 14. 1. Osoby, które pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zgodnie z art. 691 Kodeksu cywilnego, zobowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz jego wydania w terminie 30 dni licząc od dnia śmierci najemcy.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

Rozdział 7.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 15. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem zgodnie z kryteriami określonymi w § 9, jeśli jest to uzasadnione liczebnością rodziny lub wynajmowane w drodze przetargu.

2. Przetarg może być ograniczony do osób, które złożą oświadczenie, że zwolnią do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal stanowiący mieszkaniowy zasób wynajmującego.

Rozdział 8.

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

§ 16. Lokal wskazany osobie niepełnosprawnej musi spełniać rzeczywiste potrzeby najemcy, wynikające z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności uwzględniać warunki oraz położenie lokalu, a także jego dostępność dla osoby niepełnosprawnej.

Rozdział 9.

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

§ 17. Gmina Kobylin nie wyznacza lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kobylin na wykonanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r., o pomocy społecznej (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 821 ze zm.).

Rozdział 10.

Lokale zamienne

§ 18. Wynajmujący zapewnia lokal zamienny osobie, która:

- 1) zamieszkuje w lokalu położonym w budynku stanowiącym własność gminy Kobylin, wymagającym opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru, modernizacji lub remontu,
- 2) utraciła możliwość zamieszkiwania w lokalu z powodu klęski żywiołowej lub zdarzenia losowego.

Rozdział 11.

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

§ 19. 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego, złożony w Urzędzie Gminy Kobylin.

2. Wniosek powinien zawierać: - imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania, - stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek), - dochód członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku, - określenie obecnych warunków lokalowych.

3. Wnioski rozpatrywane są wtedy, gdy w zasobie mieszkaniowym Gminy znajdują się wolne lokale mieszkalne.

4. Społeczną kontrolę co do prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest przez Burmistrza Kobyliny w drodze zarządzenia.

6. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi:

- 1) 3 przedstawicieli Urzędu Miejskiego w Kobylinie,
- 2) 2 przedstawicieli Miejsko - Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kobylinie.

7. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokali, z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą,

8. W oparciu o opinię Komisji, Burmistrz podejmuje ostateczną decyzję o zawarciu umowy najmu.

Rozdział 12.

Postanowienia końcowe

§ 20. Wnioski w sprawie przydziału lokalu mieszkalnego, złożone przed wejściem w życie uchwały zachowują ważność i podlegają rozpatrzeniu zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 21. Traci moc Uchwała VI/51/2003 Rady Miejskiej w Kobylinie z dnia 31 marca 2003 r. w sprawie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kobylin (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2003 r. Nr. 96, poz.1802).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kobyliny.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej

Mirosław Marek Flak