

**UCHWAŁA NR XLVI/ 390 /2022  
RADY MIEJSKIEJ BORKU WLKP.**

z dnia 16 sierpnia 2022 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Borek Wielkopolski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) Rada Miejska Borku Wlkp. uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Borek Wielkopolski.

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

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Burmistrz - należy przez to rozumieć Burmistrza Borku Wielkopolskiego;
- 3) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Borek Wielkopolski reprezentowaną przez Burmistrza Borku Wielkopolskiego;
- 4) mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Borek Wielkopolski;
- 5) przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce narodowej – należy przez to rozumieć przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej ogłaszane przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 6) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód określony ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 7) trudnych warunkach mieszkaniowych - należy przez to rozumieć warunki mieszkaniowe określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

**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.** Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, zamieszkałych na terenie gminy Borek Wielkopolski, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 40 %
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 30 %

- przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku.

**§ 4.** Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, zamieszkałych na terenie gminy Borek Wielkopolski, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 25 %
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 20 %

- przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku.

§ 5. 1. Dochodem uprawniającym do obniżki czynszu jest średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 25 %
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 20 %

- przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku.

2. Obniżka obowiązującej stawki czynszu może być zastosowana w wysokości:

- 1) do 10 % w przypadku najemców, o których mowa w ust. 1 pkt 1;
  - 2) do 5 % w przypadku najemców, o których mowa w ust. 1 pkt 2.
3. Obniżki czynszu, o której mowa w ust 1 nie stosuje się wobec najemców najmu socjalnego lokalu.

### **Rozdział 3.**

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

§ 6. Prawo do poprawy warunków zamieszkiwania przysługuje wnioskodawcom, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w wieloosobowym gospodarstwie domowym lub mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
- 2) zamieszkują w lokalu, którego stan techniczny zagraża zdrowiu i życiu mieszkańców;
- 3) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 4) zamieszkują w lokalu, który nie jest przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych i powoduje utrudnienia w poruszaniu się w związku z niepełnosprawnością wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego.

### **Rozdział 4.**

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

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

- 1) utrata lokalu wskutek zdarzenia losowego w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i w związku z tym nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) ubiegającym się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal o mniejszej powierzchni lub o niższym standardzie;
- 3) utrata tytułu prawnego do zajmowania lokalu w ramach najmu socjalnego wskutek nie przedłużenia umowy najmu tego lokalu ze względu na przekroczenie dochodu określonego w § 4 przy spełnianiu kryteriów dochodowych określonych w § 3;
- 4) zamieszkiwanie w trudnych warunkach określonych w § 6;
- 5) usamodzielnienie w związku z opuszczeniem rodziny zastępczej lub placówki opiekuńczo wychowawczej.

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

- 1) utrata lokalu mieszkalnego wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 2) zamieszkiwanie w trudnych warunkach określonych w § 6.

### **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**

§ 9. 1. Wzajemna zamiana lokali, pomiędzy lokatorami wymaga ich porozumienia oraz zgody na zamianę wyrażonej przez wynajmującego.

2. Na wniosek najemcy, wynajmujący może dokonać zamiany lokali, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny lub lokal 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.

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.

**§ 10. 1.** Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali jest przedłożenie stosownych, wymaganych przepisami prawa dokumentów, brak zaległości z tytułu czynszu i opłat dotyczących mieszkania oraz oddania lokalu do zamiany w stanie nadającym się do natychmiastowego zamieszkania.

2. Wynajmujący nie wyrazi zgody na zamianę lokali, jeżeli w jej wyniku doszłoby do pogorszenia warunków mieszkaniowych osób objętych zamianą, a powierzchnia łączna pokoi w lokalu, przypadająca na jedną osobę byłaby mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym, 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym.

## **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.** Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy zobowiązane są do złożenia wniosku do Burmistrza.

2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania;
- 3) określenie obecnych warunków lokalowych.

3. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji, o której mowa w art. 21b ust. 2 ustawy;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, o którym mowa w art. 21b ust. 3 ustawy.

4. Złożone wnioski podlegają wstępnej weryfikacji pod względem formalnym. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania. Brak uzupełnienia w terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

5. Po wstępnej weryfikacji wnioski wraz z kompletem dokumentów są przekazywane Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

6. Wnioskodawcy spełniający wymagane przepisami prawa i niniejszą uchwałą kryteria są kwalifikowani do wpisania na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, po ich weryfikacji i zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

7. Społeczna Komisja Mieszkaniowa sporządza protokół z opinią i przedkłada do zatwierdzenia Burmistrzowi.

8. Listę osób oczekujących na przydział lokalu sporządza Burmistrz.

9. Wnioskodawca jest zobowiązany do aktualizacji wszelkich danych zawartych we wniosku o najem lokalu w przypadku ich zmiany w terminie 1 miesiąca od zaistnienia takiej zmiany.

10. Rozpatrywanie wniosków następuje z chwilą uzyskania wolnego lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy.

11. Decyzję o przydziale lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy podejmuje Burmistrz, w oparciu o opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

**§ 12. 1.** Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest organem opiniodawczym i stanowi organ kontroli społecznej nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Burmistrz w zarządzeniu określa skład osobowy Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

#### **Rozdział 7.**

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

§ 13. 1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy Borek Wielkopolski z osobami jeżeli pozostały w lokalu, który faktycznie zamieszkiwały, po opuszczeniu go przez najemcę, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem, jeżeli spełniają kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale.

2. Z osobami, które pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, można zawrzeć umowę najmu tego lokalu, jeżeli zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci oraz spełniają kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale.

§ 14. W stosunku do osób, które nie wstąpiły w najem lub nie została zawarta przez wynajmującego umowa najmu w trybie określonym w § 13, a które dobrowolnie nie wyraziły woli zdania zajmowanego lokalu, wynajmujący występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

#### **Rozdział 8.**

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

§ 15. 1. Przydzielając lokal należy uwzględnić rodzaj niepełnosprawności osoby lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania z nią, wynikający z dokumentu posiadanego przez te osoby i potwierdzającego rodzaj niepełnosprawności.

2. Powierzchnia, wyposażenie i stan techniczny lokalu, powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby osób niepełnosprawnych wynikające z rodzaju niepełnosprawności, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

3. W przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzoną orzeczeniem odpowiedniego organu, wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę.

#### **Rozdział 9.**

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

§ 16. 1. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na realizację zadań, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, rozpatrywane będzie każdorazowo przez Burmistrza, na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Przekazywanie lokali na cele wskazane w ust. 1 następuje na czas oznaczony na podstawie umowy najmu lokalu.

#### **Rozdział 10.**

#### **Postanowienie końcowe**

§ 17. Osoby, które złożyły wnioski o przydział lokalu mieszkalnego przed wejściem w życie uchwały zachowują ważność i podlegają realizacji zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 18. Traci moc uchwała nr XXXII/238/02 Rady Miejskiej Borku Wlkp. z dnia 12 marca 2002 roku w sprawie: zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Borku Wielkopolskiego.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Borku Wlkp.

**Tomasz Pawlak**

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.) rada gminy uchwala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W świetle art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Gmina ma bezpośrednio zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewniać lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne.

Podjęcie proponowanej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Borek Wielkopolski jest spowodowane koniecznością dostosowania obecnej uchwały do wymogów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Projekt uchwały obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali. Zawiera wszystkie elementy określone w art. 21 ust 3 przedmiotowej ustawy.

Proponowane zmiany zasad wynajmowania lokali stwarzają szanse racjonalnego gospodarowania za mieszkaniowym zasobem Gminy Borek Wielkopolski.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.