

**UCHWAŁA NR LXII/429/23
RADY MIEJSKIEJ W BOJANOWIE**

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Bojanowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Miejska w Bojanowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bojanowo.

2. W miarę posiadanych możliwości Gmina zaspokaja najpilniejsze potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach i jednocześnie znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych, udostępniając lokale mieszkalne, wchodzące w skład Zasobu.

**Rozdział 2.
Osoby uprawnione do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego**

§ 2. O najem, podnajem i najem socjalny lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład Zasobu mogą ubiegać się członkowie wspólnoty samorządowej Gminy, którzy spełniają następujące warunki:

1. Spełniają kryteria dochodowe, określone w § 3 lub § 4.
2. Ich warunki zamieszkiwania kwalifikują do ich poprawy.

**Rozdział 3.
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. O najem lub podnajem lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład Zasobu mogą ubiegać się osoby, będące członkami gospodarstw domowych, których średni miesięczny dochód, w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lub podnajem lokalu mieszkalnego, nie przekracza równowartości:

- 1) 125% najniższej emerytury, w przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych;
- 2) 150% najniższej emerytury, w przypadku gospodarstw domowych jednoosobowych

§ 4. O najem socjalny lokalu wchodzącego w skład Zasobu mogą ubiegać się osoby, będące członkami gospodarstw domowych, których średni miesięczny Dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego, nie przekracza równowartości:

- 1) 100% najniższej emerytury, w przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych;
- 2) 125% najniższej emerytury, w przypadku gospodarstw domowych jednoosobowych.

§ 5. 1. Dopuszcza się zastosowanie obniżki czynszu w wysokości 10% czynszu należnego za najmowany lokal z uwagi na wysokość Dochodu najemcy. Wysokość Dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określa się jako średni miesięczny Dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o udzielenie obniżki, który nie przekracza równowartości 50% najniższej emerytury.

2. Obniżki czynszu dokonuje się na wniosek najemcy, na czas określony, nie dłuższy niż 12 miesięcy.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. Warunki zamieszkiwania, kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy to:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w nim przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni pokoi;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi (wg. opinii właściwego organu nadzoru budowlanego),
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim,

2. Do osób, zamieszkujących w warunkach kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy zalicza się osoby bezdomne w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej.

Rozdział 5.

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

§ 7. Ustala się pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobami umieszczonymi na liście kandydatów oczekujących na najem lokalu wchodzącego w skład Zasobu, które:

1. Zamieszkują w lokalach, w których odpowiedni organ nadzoru budowlanego stwierdził zagrożenie życia lub zdrowia;

2. Zamieszkują już w lokalu wchodzącym w skład Zasobu w przypadku gdy:

- 1) następuje zmiana przeznaczenia budynku lub lokalu, w którym zamieszkują,
 - 2) utraciły dotychczas zajmowane lokale w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożary lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;
3. Wychowują dziecko z orzeczeniem o niepełnosprawności;
4. Wychowują samotnie przynajmniej jedno dziecko;
5. Posiadają orzeczenie o niepełnosprawności.

§ 8. Ustala się pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu socjalnego lokalu z osobami, które:

1. Są stroną umowy najmu socjalnego, która wygasła, pod warunkiem, że osoby te nadal spełniają kryteria określone w Uchwale;

2. Są osobami bezdomnymi w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej, w przypadku ostatniego meldunku na terenie Gminy.

Rozdział 6.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład Zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego Zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 9. 1. Zamiana lokali może odbyć się wyłącznie za zgodą Burmistrza.

2. Zamiana lokali może zostać dokonana, jeśli przemawiają za tym względy zdrowotne lub materialne wnioskodawcy, lub jeśli zamiana ma służyć racjonalizacji polityki mieszkaniowej Gminy. W przypadku zaległości czynszowych można dokonać zamiany z większego lokalu mieszkalnego na mniejszy lokal mieszkalny.

3. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład Zasobu może być dokonana:

- 1) pomiędzy najemcami, po uzyskaniu pisemnej zgody Gminy,
- 2) poprzez wskazanie najemcy pustego lokalu przez Gminę.

4. Warunkami dokonania zamiany lokalu, o której mowa w **§ 9 ust. 3 pkt. 1** są łącznie:

- 1) posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany,
- 2) brak zaległości czynszowych lub innych opłat za używanie lokalu.

5. Zawieranie umów najmu z osobami, które chcą wstąpić w stosunek najmu na skutek zamiany dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych może nastąpić pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni pokoi, wynoszącej co najmniej 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym i 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym.

6. Najemca lokalu wnoszący o zamianę lokalu, zobowiązany jest spełniać warunki ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład Zasobu.

7. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

Rozdział 7.

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

§ 10. 1. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu zobowiązana jest złożyć wniosek do Burmistrza Bojanowa, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

2. Do wniosku wnioskodawca dołącza dokumenty zawierające informacje dotyczące sytuacji mieszkaniowej i dochodowej wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, w szczególności:

- 1) deklarację o wysokości Dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, w tym lokali i budynków mieszkalnych,
- 3) wyrok sądu o eksmisji z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego.

3. Wniosek niezawierający dokumentów, o których mowa w ust. 2 pozostawiony zostaje bez rozpatrzenia, jeśli wnioskodawca nie uzupełni tych danych w terminie wyznaczonym przez Urząd.

4. Wnioskodawca zobowiązany jest do informowania o zaistniałych zmianach, mających wpływ na sytuację mieszkaniową oraz na realizację wniosku, w szczególności o każdej zmianie adresu zamieszkania.

§ 11. 1. Wnioski o najem lokali z Zasobu podlegają rozpatrzeniu przez Burmistrza Bojanowa w ciągu 30 dni od posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej zwoływane są przynajmniej 4 razy w ciągu roku, z czego 4 posiedzenia odbywają się w terminie 20 dni od zakończenia kwartału.

3. Komisja opiniuje złożone wnioski, kierując się informacjami zawartymi we wniosku, danymi przekazanymi przez Urząd oraz innymi informacjami, które posiada.

4. Po każdym posiedzeniu Komisji sporządzony zostaje projekt listy kandydatów oczekujących na najem lub podnajem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu, którzy uzyskali pozytywną opinię Komisji.

5. Ustępu 4 nie stosuje się w przypadku ubiegania się o najem lokalu osób, które zamieszkują w lokalu, w którym odpowiedni organ nadzoru budowlanego stwierdził zagrożenie zdrowia lub życia

6. Projekt listy, o której mowa w ust. 4 podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez jej wywieszenie w siedzibie Urzędu

7. Zastrzeżenia do projektu listy, wnioskodawcy mogą składać w terminie 14 dni od daty podania jej do publicznej wiadomości. Zastrzeżenia podlegają zaopiniowaniu przez Komisję.

§ 12. 1. Po uzyskaniu wszystkich opinii od Komisji, Burmistrz Bojanowa rozpatruje złożone wnioski i tworzy ostateczną listę kandydatów oczekujących na najem lokalu wchodzącego w skład Zasobu.

2. Listę, o której mowa w ust. 1, podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie jej w siedzibie Urzędu na okres 7 dni. W tym czasie Burmistrz Bojanowa składa propozycję najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego osobom będącym na ostatecznej liście kandydatów.

3. Przed złożeniem propozycji najmu lokalu mieszkalnego bądź najmu socjalnego, Urząd może ponownie wezwać do udokumentowania spełniania kryterium dochodowego, określonego w §3 lub §4.

4. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na ostatecznej liście kandydatów, lokal mieszkalny będzie przyznany obojemu małżonkom, chyba, że jeden z byłych małżonków złoży oświadczenie, iż rezygnuje z prawa do lokalu.

§ 13. Komisja powoływana jest zarządzeniem przez Burmistrza Bojanowa.

Rozdział 8.

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

§ 14. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą ubiegać się o najem tego lokalu, jeżeli złożą w terminie 30 dni od wystąpienia tych zdarzeń, wniosek o zawarcie umowy najmu i udokumentują spełnienie następujących przesłanek:

- 1) nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu,
- 2) spełniają kryterium określone w § 3 lub § 4.

2. Osoby, które nie złożą wniosku, o którym mowa w ust. 1 lub które nie spełniają przesłanek, o których mowa w ust. 1, obowiązane są do zwrotu lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub po jego śmierci.

Rozdział 9.

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

§ 15. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien zapewniać jej dostęp do wszystkich pomieszczeń w lokalu, a jego wyposażenie i rozmieszczenie winno umożliwiać tej osobie samodzielne ich użytkownie.

Rozdział 10.

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

§ 16. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład Zasobu na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych na zasadach przewidzianych 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 dyrektorów tych jednostek.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bojanowa

§ 18. Traci moc uchwała Nr XXV/173/20 Rady Miejskiej w Bojanowie z dnia 27 listopada 2020 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bojanowo.

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

Przewodniczący Rady
Jan Moryson

.....
imię i nazwisko

.....
adres zamieszkania

.....
tel. kontaktowy

WNIOSEK

o przydział lokalu mieszkalnego/najmu socjalnego*

Proszę o przydzielenie lokalu mieszkalnego/najmu socjalnego* dla mnie i niżej wymienionych osób:

Lp.	Imię i nazwisko	Data urodzenia	Stopień pokrewieństwa
1.			wnioskodawca
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			

I. Świadomy odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań wynikających z art. 233 § 1 Kodeksu karnego, oświadczam, że:

1. Nie posiadam/y tytułu prawnego do innego mieszkania.
2. Nie posiadam/y uprawnień samoistnych lub pochodnych do innego mieszkania

II. Zamieszkuję w lokalu/budynku*
adres

Wspólnie ze mną zamieszkuje stale w lokalu/budynku* łącznie osób, tj.:

Lp.	Imię i nazwisko	Data urodzenia	Stopień pokrewieństwa
1.			wnioskodawca
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			

III. Opis mieszkania:

1. Liczba pokoi o łącznej powierzchni m²
2. Kuchnia o powierzchni m²
3. Pozostałe pomieszczenia
4. Powierzchnia mieszkania przypadająca na osobę w lokalu wynosi m²
(obliczona przez podzielenie powierzchni pokoi przez ilość osób zamieszkujących lokal)

5. Wyposażenie lokalu:
- a) instalacja elektryczna,
 - b) instalacja wodno-kanalizacyjna,
 - c) łazienka,
 - d) WC - w budynku/poza budynkiem*
 - e) centralne ogrzewanie

IV. Uzasadnienie wniosku:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

* - niepotrzebne skreślić

Do wniosku należy dołączyć:

- 1. Oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.
- 2. Deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego (w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji).
- 3. Wyrok sądu o eksmisji z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego.
- 4. Inne dokumenty potwierdzające aktualną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną.

.....

podpis

Uzasadnienie

Uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bojanowo została sporządzona na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 40). Uchwała określa zasady i warunki najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zamiany lokali, kryteria jakie osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego i najem socjalny lokalu musi spełniać, warunki zamieszkiwania kwalifikujące do poprawy, zasady postępowania z osobami, które pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę. warunki, jakie lokal musi spełniać dla osób niepełnosprawnych oraz zasady przeznaczania lokali na realizację zadań określonych w art. 4 ust. 2b ustawy. Uchwała zawiera uregulowania wynikające z art. 21 wyżej cytowanej ustawy oraz wprowadza dodatkowe uregulowania dostosowując jej postanowienia do aktualnych potrzeb gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojanowo oraz aktualnie obowiązujących przepisów.