



Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich.
z dnia 2021 r.

Projekt

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Strzelce Krajeńskie**

Na podstawie 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Gmina Strzelce Krajeńskie, zwana dalej „gminą” w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Źródłem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych są lokale mieszkalne odzyskane z ruchu ludności i w nowo budowanych domach lub wynajmowane przez gminę od innych właścicieli.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Burmistrzu – należy to rozumieć Burmistrza Strzelce Krajeńskich;
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
- 3) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 4) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 6) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię zdefiniowaną w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy;
- 7) projekcie listy – należy przez to rozumieć projekt listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, sporządzoną przez Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 8) liście – należy przez to rozumieć listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy zatwierdzoną przez Burmistrza.

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 stosowanie obniżek czynszu**

§ 3. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu winny spełniać następujące kryteria dochodowe:

- 1) w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu dochód miesięczny

przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

- 2) w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony - dochód miesięczny przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
2. W celu wykazania spełnienia kryterium dochodowego, wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek.

§ 4. 1. Na wniosek najemcy, obniża się stawkę bazową czynszu o:

- 1) 5% jeżeli średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 120 % najniższej emerytury na osobę, a w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 175 % kwoty najniższej emerytury, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku,
 - 2) 10 % jeżeli średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 100 % najniższej emerytury na osobę, a w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 150 % kwoty najniższej emerytury, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.
2. Obniżki czynszu nie stosują się w lokalach z najmem socjalnym oraz w pomieszczeniach tymczasowych.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Po spełnieniu kryterium dochodowego uprawniającego do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy brane są pod uwagę następujące warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- 1) zły stan techniczny lokalu;
- 2) niedostateczne wyposażenie lokalu w instalacje;
- 3) nadmierne zagęszczenie.

Rozdział 4

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

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają przesłanki określone w § 3 ust. 1 pkt 1-2 i jednocześnie:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkują w budynku przeznaczonym do rozbiórki;
- 3) zamieszkują w lokalu niespełniającym warunków technicznych określonych w odrębnych przepisach;
- 4) opuścili placówkę opiekuńczo – wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości, nie mających możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie gminy;

- 5) zamieszkują w lokalu lub budynku przeznaczonym do zbycia w drodze przetargu;
- 6) zamieszkują na terenie gminy co najmniej 5 lat przed złożeniem wniosku o zawarcie umowy najmu i spełniają warunki określone w § 3 i § 5 niniejszej uchwały.

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

§ 7. 1. Gmina zapewnia wynajęcie lokalu zamiennego z:

- 1) najemcami zamieszkującymi w budynkach, w których przez organ nadzoru budowlanego stwierdzony został stan zagrożenia życia lub mienia mieszkańców;
 - 2) najemcami pozbawionymi mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
 - 3) najemcami pozbawionymi mieszkań z tytułu przeznaczenia ich na cele użyteczności publicznej.
2. Lokal zamienny przysługuje najemcy wraz z osobami stale z nim mieszkającymi, zgodnie z potwierdzeniem wynajmującego.
3. Umowę najmu lokalu zamiennego zawiera się na czas oznaczony, z możliwością przedłużenia na dalszy okres w uzasadnionych przypadkach.
4. Lokale zamienne wynajmowane są osobom, o których mowa w § 6, bez względu na wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego.

§ 8. 1. Osoby będące najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się, za zgodą Burmistrza o zamianę:

- 1) lokalu mieszkalnego na wolny lokal w zasobie o mniejszej powierzchni od dotychczas zajmowanego;
 - 2) lokalu mieszkalnego na wolny lokal w zasobie o większej powierzchni od dotychczas zajmowanego;
 - 3) lokalu z najmem socjalnym na lokal o wyższym standardzie, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 2;
 - 4) lokalu z umową najmu na czas nieoznaczony na lokal z najmem socjalnym, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 1.
2. Zamiana pomiędzy najemcą lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy a najemcą lokalu nie należącym do zasobu gminy może być dokonana za zgodą Burmistrza pod warunkiem:
- 1) zachowania minimum 5 m² powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną osobę uprawnioną;
 - 2) braku zadłużeń z tytułu opłat za korzystanie z lokali obu zainteresowanych zamianą,
 - 3) gdy najemca przejmujący lokal z mieszkaniowego zasobu gminy spełnia warunki określone w § 3 ust. 1 pkt 2.

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. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i lokali z najmem socjalnym sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, zwana dalej „Komisją”.



2. Komisja składa się co najmniej z 5 członków:

- 1) dwóch przedstawicieli z Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich;
 - 2) przedstawiciel Miejsko – Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Strzelcach Krajeńskich;
 - 3) przedstawiciel Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. w Strzelcach Krajeńskich;
 - 4) przedstawiciele instytucji, organizacji społecznych, stowarzyszeń.
3. Skład osobowy Komisji powołuje Burmistrz.

§ 10. Do zadań Komisji należy:

- 1) coroczna weryfikacja i opiniowanie wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) dokonywanie wizji lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, w celu ustalenia stanu faktycznego. Z przeprowadzonej wizji sporządza protokół, który zawiera:
 - a) potwierdzenie danych zawartych we wniosku,
 - b) spostrzeżenia istotne o konieczności przyznania lokalu, a nie wykazane przez wnioskodawcę,
 - c) uwagi dotyczące zasadności lub odmowy przyznania lokalu mieszkalnego;
- 3) przygotowywanie i przedkładanie projektów list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Burmistrzowi;
- 4) opiniowanie zastrzeżeń i wniosków do list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, wnoszonych przez wnioskodawców;
- 5) opiniowanie wniosków najemców w sprawie zamiany lokali mieszkalnych;
- 6) opiniowanie wniosków o adaptację pomieszczeń niezamieszkałych na cele mieszkaniowe.

§ 11. 1. Posiedzenia Komisji zwołuje Burmistrz.

2. Komisja wyłania spośród swoich członków przewodniczącego oraz zastępcę przewodniczącego.
3. Pracami komisji kieruje przewodniczący a w razie jego nieobecności jego obowiązki pełni zastępca przewodniczącego.
4. Komisja podejmuje rozstrzygnięcia w obecności co najmniej połowy swojego składu, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy.
5. Komisja podejmuje rozstrzygnięcia w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów. W razie równej ilości głosów decyduje głos przewodniczącego posiedzenia.

§ 12. 1. Z każdego posiedzenia Komisja sporządza protokół, który powinien zawierać:

- 1) imiona i nazwiska uczestników;
 - 2) podjęte rozstrzygnięcia i ustalenia;
 - 3) przebieg głosowania.
2. Protokół podpisuje przewodniczący posiedzenia.

§ 13. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składa się do 31 lipca danego roku i będą rozpatrywane przy sporządzaniu projektu list wniosków zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na rok następny.

2. Wnioski złożone po terminie określonym w ust. 1, będą rozpatrywane podczas sporządzania listy na kolejny rok.

3. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

- 1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania;
- 2) stan rodzinny wnioskodawcy, stopień pokrewieństwa i wiek;

- 3) określenie obecnych warunków mieszkaniowych;
 - 4) stan techniczny i wyposażenie w instalacje lokalu;
 - 5) określenie sytuacji życiowej i społecznej.
4. Do wniosku należy załączyć dokumenty wymienione w art. 21b ustawy.
5. Weryfikacja wniosków następuje w oparciu o punktację określoną w załączniku nr 1 do uchwały.
6. W przypadku gdy wniosek jest niekompletny lub gdy powstaną wątpliwości co do spełnienia przesłanek zawarcia umowy najmu lokalu wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia braków wniosku lub złożenia wyjaśnień, wyznaczając dodatkowy 14 dniowy termin.

§ 14. 1. Projekt listy osób i rodzin oczekujących na zawarcie umów najmu sporządza się w miesiącu listopadzie każdego roku kalendarzowego na rok następny, oddzielnie dla oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony i na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Po zatwierdzeniu list powiadamia się pisemnie wnioskodawcę o umieszczeniu na liście wraz z podaniem miejsca na liście.
3. Zastrzeżenia i wnioski dotyczące sposobu rozpatrzenia wniosku, wnioskodawcy mogą składać pisemnie w terminie 7 dni, licząc od daty odebrania powiadomienia.
4. Zastrzeżenia i wnioski rozpatruje Komisja w terminie 30 dni licząc od daty złożenia zastrzeżeń lub wniosku.

§ 15. 1. Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązań gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób w danym roku, gdyż uzależnione to będzie od ilości uzyskanych wolnych lokali.

2. Sprawdzanie spełniania warunków może też być dokonywane przez cały okres oczekiwania, licząc od chwili zakwalifikowania na listę oczekujących do zawarcia umowy najmu.
3. Osoby umieszczone na listach oczekujących, które nie otrzymają skierowania do zawarcia umowy najmu w danym roku kalendarzowym, podlegają ponownej weryfikacji przy sporządzaniu list oczekujących na zawarcie umowy najmu na następny rok, po ponownym złożeniu wniosku.

§ 16. 1. Wnioskodawcy przed zawarciem umowy najmu lokalu zobowiązani są do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów kwalifikujących do zawarcia umowy.

Dopuszcza się przekwalifikowanie wniosków osób, rodzin z listy oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na listę oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i odwrotnie, jeżeli sytuacja finansowa uległa zmianie a pozostałe uwarunkowania nie zmieniły się. Przekwalifikowanie wymaga opinii Komisji.

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

§ 17. 1. Z osobami będącymi członkami gospodarstwa domowego najemcy wspólnie z nim zamieszkującymi, w sytuacji opuszczenia lokalu przez najemcę z zamiarem rezygnacji z najmu, umowy na czas nieoznaczony zawiera się gdy:

- 1) spełniają kryteria zawarte w § 3 ust. 1 pkt 2 uchwały;
 - 2) złożą pisemny wniosek o zawarcie umowy najmu.
2. Osoby, które pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę, które nie spełniają

4

warunków określonych w ust. 1, opuszczają lokal w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę.

§ 18. 1. Poza przypadkami określonymi w art. 691 Kodeksu cywilnego umowy na czas nieoznaczony zawiera się z osobami, które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu po śmierci najemcy, pod warunkiem, że stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci, spełniają kryteria zawarte w § 3 ust. 1 pkt 2 uchwały i złożą pisemny wniosek o zawarcie umowy najmu.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu, opuszczają lokal w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy od daty śmierci najemcy.

Rozdział 8

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

§ 19. 1. Lokal przeznaczony dla osób niepełnosprawnych powinien być dostosowany do rodzaju niepełnosprawności wynikającej z orzeczenia o stopniu niepełnosprawności, wydanego w trybie ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych.

2. Ze względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 9

Zasady przeznaczania lokali 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

§ 20. 1. Burmistrz może przeznaczyć z mieszkaniowego zasobu gminy lokale przeznaczone na realizację zadań 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.

2. Przydzielenie lokalu następuje każdorazowo na wniosek Dyrektora Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Strzelcach Krajeńskich.

3. Najemca lokalu, któremu został przydzielony lokal na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, opłaca czynsz najmu w wysokości ustalonej jak dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz opłaty niezależne.

Rozdział 10

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 21. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być wynajmowane, jako lokale zamienne lub oddawane w najem osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, których gospodarstwo domowe tworzy co najmniej 5 osób.

Rozdział 11

Najem socjalny lokalu

§ 22. Umowy najmu socjalnego lokalu zawierane są na lokale o obniżonym standardzie, składające się z izby lub zespołu izb, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi mogą służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, a w szczególności lokale:

- 1) usytuowane na wspólnym przedpokoju,
- 2) z pomieszczeniem wc usytuowanym poza lokalem lub poza budynkiem,
- 3) położone w suterynie.

Rozdział 12

Pomieszczenia tymczasowe

§ 23. 1. Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, na które przeznaczają lokale spełniające wymagania art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy.

2. Stawkę czynszu dla pomieszczeń tymczasowych ustala się jak dla lokali z najmem socjalnym.

Rozdział 13

Lokale przeznaczone do remontu oraz pomieszczenia do adaptacji na cele mieszkaniowe

§ 24. 1. Burmistrz podaje do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie informacji na tablicy ogłoszeń:

- 1) wykaz lokali, które zgodnie z opinią wynajmującego wymagają wykonania remontu kapitalnego, określając: strukturę lokalu, zakres prac remontowych, szacunkowy koszt remontu, termin składania oferty;
 - 2) wykaz pomieszczeń do adaptacji na cele mieszkalne strychy, suszarnie, pralnie oraz inne pomieszczenia nie wchodzące w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych, usytuowanych w obiektach stanowiących własność gminy.
2. Lokale i pomieszczenia, o których mowa w ust. 1 mogą być wynajmowane oraz przekazywane do adaptacji osobom oczekującym na zamianę lokali i umieszczonym na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.
3. Decyzję o wyborze osób, którym wskazane zostaną te lokale podejmuje Burmistrz, uwzględniając pozycję wniosku na liście oczekujących.

Rozdział 14

Podnajem lokali mieszkalnych

§ 25.1. Burmistrz może wyrazić zgodę najemcy lokalu, z którym zawarto umowę najmu na czas nieznaczonej, na podnajem lub oddanie w użyczenie całego lokalu lub jego części.

2. Umowa może być zawarta każdorazowo na okres nie dłuższy niż 1 rok.

3. Zgoda, o której mowa w ust. 1, może być wydana w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal na okres powyżej 6 miesięcy z powodu:

- 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania;
- 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania;
- 3) pobytu w zakładach opieki zdrowotnej;
- 4) pobytu w zakładzie karnym;

4. Zawarcie umowy przez najemcę z osobą trzecią bez zgody Burmistrza, o której mowa w ust. 1, stanowi podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 15

Postanowienia końcowe

§ 26. Traci moc uchwała nr XLI/230/17 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 14 grudnia 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelce Krajeńskie (Dz.Urz.Woj.Lub. z 2017 r. poz. 2736).

§ 27. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy złożone w okresie od 01 sierpnia 2020 r. do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, powinny zostać złożone ponownie zgodnie z zapisami w niej zawartymi.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelce Krajeńskich.

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

Za zgodność pod względem
formalno - prawnym

RADCA PRAWNY

Tomáš Wojcieszynski
Nr rej. R-ZG-G-262

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr/..... /.....
Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich
z dnia2021 r.

**KRYTERIA PUNKTOWE
STOSOWANE DO OCENY WNIOSKÓW W CELU USTALENIA NABYCIA PRAWA
DO UBIEGANIA SIĘ O MIESZKANIE Z ZASOBÓW GMINY**

I. Kryteria punktowe z tytułu zagęszczenia w lokalu zamieszkiwanym przez wnioskodawcę

POWIERZCHNIA MIESZKALNA PRZYPADAJĄCA NA 1 OSOBĘ	ILOŚĆ PUNKTÓW
Poniżej 3 m ²	10 pkt
Od 3 m ² do 4 m ²	8 pkt
Od 4 m ² do 5 m ²	5 pkt
Od 5 m ² do 6,5 m ²	2 pkt
Powyżej 6,5 m ²	Nie kwalifikuje się
Zamieszkiwanie w lokalu podnajmowanym: do 5 lat	0 pkt
powyżej 5 lat	5 pkt

II. Kryteria punktowe wynikające ze stanu rodzinnego wnioskodawcy

WYSTĘPUJĄCE OKOLICZNOŚCI	ILOŚĆ PUNKTÓW
Za każde dziecko w gosp. domowym wnioskodawcy poniżej 18 lat lub poniżej 25 lat w przypadku kontynuowania nauki	2 pkt
Samotne wychowywanie dzieci przez wnioskodawcę	6 pkt
Faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem	2 pkt

III. Kryteria punktowe wynikające z sytuacji życiowej wnioskodawcy

WYSTĘPUJĄCE OKOLICZNOŚCI		ILOŚĆ PUNKTÓW
Wychowankowie domu dziecka lub innych placówek opiekuńczo - wychowawczych	nie posiadający tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego	5 pkt
	opuszczający placówkę w roku złożenia wniosku	10 pkt
Bezdomność	osoby samotne	5 pkt
	osoby z dziećmi	10 pkt

IV. Kryteria punktowe w tytułu stanu technicznego i wyposażenia w instalacje lokalu

WYSTĘPUJĄCE OKOLICZNOŚCI	ILOŚĆ PUNKTÓW
Stan techniczny, położenie lokalu oraz jego wyposażenie w instalacje:	
położenie w budynku wymagającym kapitalnego remontu lub przeznaczonym do rozbiórki	5 pkt
położenie lokalu: w suterenie, na poddaszu, strychu, w oficynie, ciemna kuchnia	4 pkt
WC na klatce schodowej lub poza budynkiem	3 pkt
brak łazienki bądź łazienka poza lokalem (wejście z klatki schodowej)	2 pkt

V. Kryteria punktowe wynikające z warunków mieszkaniowych wnioskodawcy

WYSTĘPUJĄCE OKOLICZNOŚCI	ILOŚĆ PUNKTÓW
Wspólne użytkowanie lokalu z obcym dla wnioskodawcy najemcą	3 pkt
Zamieszkiwanie w lokalu przechodnim z używalnością wspólnych pomieszczeń z innym najemcą	2 pkt

VI. Kryteria punktowe wynikające z sytuacji społecznej wnioskodawcy

WYSTĘPUJĄCE OKOLICZNOŚCI	ILOŚĆ PUNKTÓW
Zamieszkiwanie w lokalu, w którym dochodzi do sytuacji problemowych społecznie (patologicznych)	8 pkt
Niepełnosprawność wnioskodawcy lub członków jego rodziny:	
stopień lekki	0 pkt
stopień umiarkowany (II gr. Inwalidzka)	3 pkt
znaczny (I gr. inwalidzka)	5 pkt
niepełnosprawne dziecko	6 pkt

VII. Punktacja z tytułu oczekiwania na przydział lokalu mieszkalnego

OKRES OCZEKIWANIA	ILOŚĆ PUNKTÓW
Za każdy rok oczekiwania	1 pkt

UZASADNIENIE

Art. 2 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 ze zmianami) znowelizował zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zmiany te weszły w życie 21 kwietnia 2019 r.

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. nałożony został obowiązek zmiany uchwał w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w terminie nie dłuższym niż 24 miesiące od dnia wejścia w życie nowelizacji ustawy.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy określa w formie uchwały zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Uchwała jest aktem prawa miejscowego stanowionym na podstawie upoważnienia ustawowego i nie może ona być sprzeczna z przepisami prawa wyższego rzędu.

Art. 21 ust. 3 ww. ustawy wyznacza granice upoważnienia dla gminy, w których mają zmieścić się stanowione przez radę zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zasady te powinny określać w szczególności:

1. 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;
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 między 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;
- 6a. warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 6b. zasady przeznaczania lokali na realizację innych zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy, tj. 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.

Są to elementy obligatoryjne, które muszą znaleźć się w uchwale rady gminy określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Oznacza, to że uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali powinna kompleksowo i szczegółowo regulować wszystkie wskazane w tym upoważnieniu ustawowym kwestie w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności lokalnej. Ponieważ przywołane wyliczenie jest katalogiem otwartym, organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może także zawrzeć w przedmiotowej uchwale regulacje dotyczące dodatkowych zagadnień.

BURMISTRZ

Mateusz Feder

