

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KŁODAWA**

z dnia

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłodawa.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2024 r. poz. 1465 ze 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 (t.j. Dz. U z 2023 r. poz. 725 ze zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§1. 1.Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłodawa.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§2. 1.Gmina oddaje w najem lokale na czas nieoznaczony osobom, których:

1) średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 250 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 175 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Gmina oddaje lokale w najem socjalny osobom, których:

1) średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 175 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 125 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Weryfikacja dochodu przeprowadzana jest w dniu złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu.

4. Za dochód, o którym mowa w ust. 1 i 2, uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

§3. Na wniosek najemcy gminnego zasobu mieszkaniowego, można udzielić obniżki czynszu w kwocie odpowiadającej 10% miesięcznego czynszu, jeżeli średni dochód w okresie 6 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§4. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnieni są najemcy lokali, którzy spełniają jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) na członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, a w gospodarstwie jednoosobowym mniej niż 10 m² tej powierzchni,
- 2) brak jest możliwości zaspokojenia potrzeb osób niepełnosprawnych tj. najemcy lub uprawnionych do zamieszkiwania z najemcą,
- 3) zamieszkują w budynkach wyłączonej z użytkowania ze względu na zły stan techniczny.

Rozdział 4.

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

§5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) które pozbawione zostały mieszkań w skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
- 2) zamieszkujących dotychczas w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu kapitalnego,
- 3) wychowanków domów dziecka, których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina Kłodawa, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego.

§6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:

- 1) którym umowa najmu socjalnego lokalu wygaśa i które osiągają dochody uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i nie są w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, do którego zajmowania były uprawnione zanim umowa wygaśa lub została rozwiązana,
- 2) które zostały pozbawione mieszkań w skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

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. Za zgodą Wójta Gminy, wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności, można dokonać zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jak również pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może odbyć się pomiędzy osobami, które:

- 1) posiadają tytuł prawny do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany,
- 2) nie są w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, przy czym warunek ten może być spełniony poprzez zawarcie umowy przejęcia długu i jego spłaty na dzień zamiany lokali.

3. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach może odbyć się gdy:

- 1) strony zamiany posiadają tytuł prawny do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany,
- 2) nie są w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, przy czym warunek ten może być spełniony poprzez zawarcie umowy przejęcia długu i jego spłaty na dzień zamiany lokali,
- 3) najemca lokalu mieszkalnego w zasobach innych niż Gminy spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa w niniejszej uchwale,

4) najemca lokalu mieszkalnego w zasobach innych niż Gminy otrzyma zgodę na dokonanie zamiany od wynajmującego mu lokal z przyrzeczeniem zawarcia umowy najmu z dotychczasowym najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. W wyniku zamian, o których mowa w ust. 2 i 3 w żadnym z lokali mieszkalnych będących przedmiotem zamiany nie może przypadać na jednego członka gospodarstwa domowego mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi.

Rozdział 6.

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

§8. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powinna złożyć wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu w Urzędzie Gminy Kłodawa.

2. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy można składać w ciągu całego roku.

3. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania wnioskodawcy;
- 3) opis stanu rodziny wnioskodawcy z podaniem pokrewieństwa;
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych.

4. Do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające wysokość osiągniętych dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

5. Rozpatrywanie wniosków odbywa się w miarę dysponowania przez Wójta Gminy wolnymi lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad pierwszeństwa.

§9. 1. W celu zapewnienia kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, Wójt powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową stanowiącą organ doradczy i opiniodawczy.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest w składzie od 6 do 10 osób.

3. Tryb pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa Regulamin zatwierdzony przez Wójta.

4. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o najem lokalu;
- 2) w razie potrzeby uczestniczenie w oględzinach lokali zajętych przez osoby ubiegające się o najem lokalu.

5. Po zapoznaniu się z opinią Komisji, ostateczną decyzję o przydziale lub odmowie przydziału lokalu podejmuje Wójt. W przypadku przydziału lokalu, Wójt zawiera pisemną umowę najmu lokalu.

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

§10. Wynajmujący może nawiązać umowę najmu lokalu z osobami, które zajmują lokal bez tytułu prawnego, na pisemny wniosek zainteresowanej strony, jeżeli:

- 1) pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę i są jego zstępnymi, wstępnymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, pełnoletnim rodzeństwem, małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu lub innymi osobami będącymi w faktycznym pożyciu z dotychczasowym najemcą, pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą do czasu opuszczenia przez niego lokalu oraz spełniania kryteriów dochodowych, o których mowa w uchwale,
- 2) nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli są jego zstępnymi, wstępnymi i powinowatymi, innymi aniżeli wymienieni w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks

cywilny (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.) pod warunkiem, że stale zamieszkiwali z najemcą w chwili jego śmierci oraz spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w uchwale.

Rozdział 8.

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

§11. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wskazywane dla osób z orzeczoną niepełnosprawnością powinny być dostosowane do ich indywidualnych rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

2. Dostosowanie lokalu powinno pozwalać na swobodne wykonywanie czynności, które są niezbędne w trakcie korzystania z lokalu przez osobę niepełnosprawną. Wielkość, struktura lokalu, wyposażenie i jego położenie na odpowiedniej kondygnacji muszą w szczególności uwzględniać rzeczywiste potrzeby osoby poruszającej się na wózku, o kulach lub osoby, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

Rozdział 9.

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

§12. Przeznaczenie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1283 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025 r. poz. 49 ze zm.) rozpatrywane będzie każdorazowo na wniosek podmiotów realizujących zadania z zakresu pomocy społecznej.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 13. Traci moc uchwała Nr XXXI/278/2021 Rady Gminy Kłodawa z dnia 29 września 2021r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłodawa.

§14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłodawa.

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

Uzasadnienie
do projektu uchwały Rady Gminy Kłodawa z dnia 2025 r.
w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Kłodawa.

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, Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie 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 pomiędzy 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;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

W związku z rosnącą płacą minimalną zmieniono kryteria dochodowe co pozwoli na zwiększenie szans osób składających wnioski o najem na lokal z gminnego zasobu mieszkaniowego, aby zostać zakwalifikowanym na listę osób oczekujących na lokal i otrzymać lokal. Do tej pory niższy próg dochodowy powodował odrzucenie wniosku.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.