

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W MŁYNARACH**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta  
i Gminy Młynary**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 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 (Dz.U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) uchwala się, co następuje:

**§ 1. 1.** Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Młynary, określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Młynary.

**§ 3. 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Młynarach  
z dnia ..... 2021 r.

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Młynary**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej ustawą oraz w niniejszej uchwale.

2. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Młynary służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta i Gminy Młynary oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Młynary.

3. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest Burmistrz Miasta i Gminy Młynary;

4. 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 (Dz. U. 2020 poz. 1182 ze zm.);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Młynary;
- 3) Lokatorze – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
- 4) Właścicieli – należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu;
- 5) Współlokatorze – należy przez to rozumieć lokatora, któremu przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem;
- 6) Lokalowi – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
- 7) Lokalowi zamiennym – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas;
- 8) Najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej;
- 9) Burmistrzowi – należy rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Młynary;
- 10) Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. rok 2019 poz. 2133);
- 11) Gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych;
- 12) Zasobie – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Miasta i Gminy Młynary;
- 13) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miasta i Gminy Młynary

14) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

## **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**

1. Wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony lub na czas określony ustala się:

- 1) do 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) do 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

2. Wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony ustala się:

- 1) do 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) do 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Najemcy lokali stanowiących własność gminy, którzy nie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy ze względu na niespełnienie kryterium powierzchni mieszkania mogą ubiegać się o obniżkę czynszu tj.

- 1) o 10 % - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.
- 2) o 20 % - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 80 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

4. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali, o których mowa w ust. 1 za wyjątkiem najmu lokalu socjalnego oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

5. Obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia wnioskodawca może wystąpić z wnioskiem o obniżenie czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

## **Rozdział 3.**

### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy, którzy zamieszkują w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej.**

## **Rozdział 4.**

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

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje osobie, która spełnia co najmniej jedno z wymienionych kryteriów:

- 1) przydzielenie lokalu następuje na mocy wyroku sądu,
- 2) osoby zamieszkujące w lokalach usytuowanych w budynkach (lub ich częściach), które wymagają opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontem bądź zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje;
- 3) gospodarstwa domowe o niskich dochodach, a w szczególności osób bezdomnych lub pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych, a także zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;

- 4) lokatorów osiągających niskie dochody i zamieszkujących w budynkach zwróconych dawnym właścicielom lub ich następcom prawnym;
- 5) rodzin wielodzietnych;
- 6) osób, które opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą, zawodową rodzinę zastępczą, niezawodową rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości.

### **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**

1. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy, jak również pomiędzy lokalami należącymi do zasobu mieszkaniowego Gminy a lokalami spoza tego zasobu.

2. Zamiana wymaga pisemnej zgody Burmistrza, a w przypadku dokonywania zamiany lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego Gminy z lokalem spoza tego zasobu, również pisemnej zgody wynajmującego lokal spoza zasobu mieszkaniowego Gminy.

3. Zamiany dokonuje się na wniosek najemców oraz stale z nimi zamieszkujących osób pełnoletnich.

4. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest przedłożenie stosownych dokumentów, w tym uzasadniających konieczność zamiany, a także łącznie spełnienie następujących przesłanek:

- a) niezaleganie z opłatami czynszowymi i innymi opłatami na rzecz Gminy Młynary.
- b) nieposiadanie przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- c) oddanie do zamiany lokalu w stanie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie;
- d) wyrażenie zgody przez najemców na poniesienie kosztów zamiany, w tym kosztów związanych z dostosowaniem lokalu do swoich potrzeb mieszkaniowych.

5. Na zasadach określonych w niniejszym rozdziale, zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy może być również dokonana na wniosek zainteresowanej strony w przypadku:

- a) gdy najemca trwale zalega z opłatami czynszowymi, na lokal o mniejszej powierzchni;
- b) gdy dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową.

6. Burmistrz odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:

- a) osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu;
- b) dewastuje lokal;
- c) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania.

### **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**

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu, składa do Burmistrza Miasta i Gminy Młynary, wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony, oznaczony lub najem lokalu socjalnego;

2. W celu weryfikacji informacji zawartych we wniosku Burmistrz Miasta i Gminy Młynary może wezwać do przedłożenia dokumentów taki jak:

- 1) poświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów (zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o osiągniętych dochodach za rok poprzedni oraz zaświadczenie o osiągniętych dochodach za okres ostatnich 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku);
- 2) oświadczenia o stanie majątkowym;
- 3) deklaracji o wysokości dochodów za okres trzech ostatnich miesięcy.

3. Osobie, która złożyła wniosek i spełnia kryteria do zawarcia umowy najmu lokalu, jest przyznawany lokal mieszkalny o ile gmina takim lokalem w danym momencie dysponuje.

4. W przypadku kiedy wszystkie lokale są oddane w najem taka osoba jest wpisywana na listę oczekujących na lokal mieszkalny. O pozycji na liście decyduje data złożenia wniosku przez wnioskodawcę spełniającego wymogi kwalifikujące do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy,

5. Listy sporządza się narastająco, a osoby zakwalifikowane do wynajęcia lokalu dopisuje się na końcu list.

6. W celu dokonania aktualizacji listy, Burmistrz wzywa osoby figurujące na listach, do ponownego złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 2.

7. Dodatkowo w celu weryfikacji Burmistrz może wystąpić do Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej o ocenę bieżącej sytuacji życiowej wnioskodawcy.

#### **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**

1. Najemca, który opuścił dotychczas zajmowany lokal i uzyskał tytuł prawny do innego lokalu zobowiązany jest opróżnić lokal z osób w nim zamieszkujących.

2. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy i pozostawienie w lokalu osób bliskich, Burmistrz może wyrazić zgodę na wstąpienie w stosunek najmu lokalu pod warunkiem, że osoby te spełniają łącznie wymienione poniżej kryteria:

- 1) zamieszkiwały stale z najemcą przez okres nie krótszy niż 5 lat, prowadząc z nim wspólne gospodarstwo domowe;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, który zapewniałby zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych;
- 3) osoby te nie zalegają z opłatą czynszu.

#### **Rozdział 8.**

**Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności Lokal dla osób niepełnosprawnych winien znajdować się na kondygnacji dostępnej dla takich osób, w którym przemieszczanie się pomiędzy pomieszczeniami odbywa się bez barier, a pomieszczenia higieniczno-sanitarne przystosowane jest w sposób zapewniający:**

- 1) odpowiednią przestrzeń manewrową;
- 2) dostęp do toalety i umywalki;
- 3) uchwyty ułatwiające korzystanie z urządzeń higieniczno-sanitarnych.

#### **Rozdział 9.**

##### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego**

1. Gmina może przeznaczać wolne lokale mieszkalne na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej oraz na wykonywanie innych zadań gminy określonych ustawą o wspieraniu rodziny i systemie pieczy społecznej.

2. W celach realizacji zadań w/w, o których mowa w ust. 1, Kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Młynarach składa do Burmistrza wnioski, określający cel, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania dotyczące dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu, wysokości nakładów, jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do swoich potrzeb.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1 podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy Młynary. Ustawodawca wprowadził zmiany w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2020 poz. 611 ze zm.).

W związku z powyższym Gmina Młynary zobowiązana jest do podjęcia uchwały w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Młynary oraz uregulowania zasad wynajmowania lokali.

### **Uzasadnienie**

Ustawodawca wprowadził zmiany w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2020 poz. 611 ze zm.).

W związku z powyższym Gmina Młynary zobowiązana jest do podjęcia uchwały w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Młynary oraz uregulowania zasad wynajmowania lokali.