

Projekt

z dnia 25 czerwca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WITNICY**

z dnia 2025 r.

w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Witnica.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Witnica, mające na celu zapewnienie przejrzystego, sprawiedliwego i jednolitego trybu rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu komunalnego. Obejmuje to w szczególności najem na czas nieoznaczony, najem socjalny, najem lokali do remontu oraz najem pomieszczeń tymczasowych.

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

- 1) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Witnica;
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Witnica;
- 3) liście – należy przez to rozumieć listę osób zakwalifikowanych i oczekujących do wydania skierowania na zawarcie umowy najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Witnica;
- 4) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Witnicy;
- 5) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 6) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 7) wynajmującym – rozumie się przez to Gminę Witnica;
- 8) członkach wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby fizyczne: zamieszkujące i centralizujące swoje potrzeby życiowe na terenie Gminy Witnica z zamiarem stałego pobytu, który może być potwierdzony zaświadczeniami, poświadczeniami, w tym zameldowaniem na pobyt stały lub zatrudnieniem na terenie Gminy;
- 9) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie z dnia 1 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335). Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę;
- 10) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te

SEKRETARZ GMINY**BURMISTRZ****Urszula Wośkowiak****Agnieszka Chudziak**

urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane;

- 11) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 12) lokalu do remontu – należy przez to rozumieć lokal przeznaczony do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy;
- 13) lokalach przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach – należy przez to rozumieć:
 - a) lokale z najmem na czas nieoznaczony,
 - b) lokale do remontu.

Rozdział 2.

Podmiotowy zakres najmu

§ 3. 1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej;
- 2) nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a w przypadku zamieszkiwania z osobami bliskimi tj. rodzicami lub dziećmi, gdy powierzchnia mieszkalna (pokoje) przypadająca na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania wynosi mniej niż 5m²,
- 3) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe.

2. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu, jeżeli:

- 1) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania jest właścicielem lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać lub, gdy posiada prawo do innego lokalu, a także gdy zbyła nieruchomość do której posiadała tytuł prawny, a pozyskane z tego faktu pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.
- 2) z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu a także gdy faktyczne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy lub osób ubiegających się z nim o najem nie potwierdzają sytuacji wykazanej we wniosku.

Rozdział 3.

Przedmiotowy zakres najmu

§ 4. Gmina wynajmuje lokale w tym:

- 1) lokale na czas nieoznaczony;
- 2) w ramach najmu socjalnego;
- 3) lokale zamienne;
- 4) lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m².

§ 5. Umowa najmu lokalu, o którym mowa jest w § 4, z wyjątkiem najmu socjalnego, zawierana jest na czas nieoznaczony.

§ 6. Określa się następujące warunki, jakie powinien spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rodzaju niepełnosprawności:

- 1) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich – lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.), wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, a powierzchnie podłóg będą pozbawione progów i zróżnicowania poziomu, z zachowaniem właściwości antypoślizgowych;
- 2) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich lokal usytuowany będzie na parterze budynku, wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, a powierzchnie podłóg będą pozbawione progów i zróżnicowania poziomu, z zachowaniem właściwości antypoślizgowych;
- 3) w przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji – lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę;
- 4) w przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

Rozdział 4.

Kryteria dochodowe uzasadniające oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu z najmem socjalnym

§ 7. 1. Osoby ubiegające się o oddanie lokalu w najem, powinny spełniać następujące kryteria dochodowe:

- 1) w przypadku umów zawieranych w ramach najmu socjalnego, dochód nie może przekroczyć 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75 % najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) w przypadku umów zawieranych na czas nieoznaczony, dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie może przekroczyć 175 % najniższej emerytury, a w gospodarstwie wieloosobowym dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 125 % najniższej emerytury.

Rozdział 5.

Lokale zamienne

§ 8. 1. Gmina zapewnia wynajęcie lokalu zamiennego najemcom lokali, w przypadku:

- 1) pozbawienia mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru i mającymi prawo do lokalu zamiennego,
- 2) przekwaterowania do lokalu zamiennego z budynków przeznaczonych do rozbiórki z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, stwierdzonego przez właściwy organ nadzoru budowlanego;
- 3) uznania lokalu za nienadający się na stały pobyt ludzi, jeżeli stan techniczny nie wynika z niewłaściwego użytkowania,
- 4) zmiany funkcji lokalu lub budynku.

§ 9. 1. Umowy najmu lokalu zamiennego zawierane są w pierwszej kolejności z najemcami:

- 1) pozbawionymi mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru pod warunkiem braku tytułu prawnego do innego lokalu i mającymi prawo do lokalu zamiennego,
- 2) którzy muszą zostać przekwaterowani do lokalu zamiennego z budynków przeznaczonych do rozbiórki z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, stwierdzonego przez właściwy organ nadzoru budowlanego;

2. Umowę najmu lokalu zamiennego zawiera się z najemcą lub małżonkami, jeżeli tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu przysługiwał obojgu małżonkom, jeżeli żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu. Prawo do zamieszkiwania wraz z najemcą w lokalu zamiennym mają: małżonek oraz osoby wspólnie z nim zameldowane oraz stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

3. Lokale zamienne wynajmowane są osobom, o których mowa w ust. 1 i 2, bez względu na wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego.

4. Dopuszczalne jest zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego o większej powierzchni użytkowej i o większej liczbie pokoi niż w lokalu dotychczas zajmowanym. Wskazanie lokalu może nastąpić po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Warunkiem zamiany jest wykonanie remontu wskazanego lokalu przez przyszłego najemcę. Rozliczenie nakładów poniesionych na remont będzie następować z chwilą przekazania lokalu przez najemcę do dyspozycji wynajmującego.

5. W przypadku dwukrotnej odmowy propozycji zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego, Gmina z chwilą dysponowania wolnym lokalem spełniającym kryteria lokalu zamiennego wystawia skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego. Odmowa zasiedlenia lokalu zamiennego skutkuje podjęciem działań wynikających z ustawy.

Rozdział 6.

Lokale na czas nieoznaczony

§ 10. 1. Umowa najmu na czas nieoznaczony lokalu może być zawarta z osobami:

- 1) które spełniają łącznie warunki określone w § 3 ust. 1 oraz § 7 ust. 1 pkt 2,
- 2) którym przysługuje lokal zamienny,
- 3) które nie otrzymały zgody na przedłużenie umowy na najem socjalny lokalu na kolejne trzy lata z uwagi na przekroczenie kryterium dochodowego obowiązującego przy zawieraniu umów najmu zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 1 i jednocześnie spełniają kryterium dochodowe uprawniające do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 2. Zgodę taką może wyrazić Burmistrz Miasta i Gminy Witnica na wniosek osoby zainteresowanej, pod warunkiem nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu przez żadnego z członków prowadzących wspólne gospodarstwo domowe z osobą wnioskującą.
- 4) zamieszkującymi na terenie Gminy Witnica, które utraciły dotychczas zajmowany lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, pod warunkiem braku tytułu prawnego do innego lokalu,
- 5) osobami opuszczającymi rodzinne lub instytucjonalne formy opieki zastępczej na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, jeżeli przed umieszczeniem w wyżej wymienionych placówkach posiadały stale zameldowanie na terenie Gminy Witnica.

§ 11. 1. Nie zawiera się umów na czas nieoznaczony z osobami które:

- 1) posiadają własnościowe prawo do lokalu;
- 2) posiadały własnościowe prawo do lokalu i dokonały jego sprzedaży;
- 3) otrzymały pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego.

Rozdział 7.

Najem socjalny

§ 12.1 Umowy w ramach najmu socjalnego zawierane są po raz pierwszy na okres 1 roku z możliwością przedłużenia na następne okresy do 3 lat, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Warunkiem przedłużenia umowy w ramach najmu socjalnego jest spełnianie łącznie: kryterium dochodowego określonego w § 7 ust. 1 pkt 1 oraz nieposiadanie zaległości czynszowych lub posiadanie zawartej ugody w sprawie spłaty należności w ratach i wywiązywanie się z jej ustaleń.

1. Burmistrz Miasta i Gminy Witnica może, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, wyrazić zgodę na zawarcie umowy w ramach najmu socjalnego na kolejny okres z osobą:

- 1) której nie wyrażono zgody na przedłużenie umowy w ramach najmu socjalnego z uwagi na występujące zadłużenie czynszowe, a która w okresie jednego miesiąca od dnia otrzymania odmowy zawarcia umowy, zawarła z wynajmującym stosowną ugodę o rozłożeniu zaległości na raty i wywiązuje się z jej ustaleń bez przerw w dokonywaniu opłat przez okres co najmniej 3 miesięcy do dnia złożenia ponownego wniosku o przedłużenie umowy na najem socjalny;
- 2) która nie złożyła w terminie wniosku o przedłużenie umowy najmu zajmowanego lokalu o czynszu socjalnym, a nadal spełnia kryteria do zawarcia takiej umowy;
- 3) której nie wyrażono zgody na przedłużenie umowy w ramach najmu socjalnego z tytułu niespełnienia wymaganego kryterium dochodowego, a której sytuacja finansowa uległa zmianie w okresie do 12 miesięcy od dnia otrzymania informacji o niewyrażeniu zgody na przedłużenie umowy najmu na kolejny okres. Sytuacja taka może mieć miejsce dwukrotnie w stosunku do jednego najemcy.

2. Przekroczenie progu dochodowego określonego w § 7 ust. 1 pkt 1 nie więcej niż o 20 % nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli najemca oraz członkowie jego rodziny zgłoszeni we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, pozostający we wspólnym gospodarstwie domowym, znajdują się w trudnej sytuacji życiowej z powodu złego stanu zdrowia lub jeżeli źródłem utrzymania jest świadczenie emerytalne lub rentowe.

3. Burmistrz Miasta i Gminy Witnica może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z byłym najemcą, który posiada zaległości czynszowe i nie zawarł ugody w sprawie spłaty zaległości. Warunkiem jest spłata zadłużenia lub zawarcie z wynajmującym stosownej ugody o jego rozłożeniu na raty w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania informacji o nie otrzymaniu zgody na przedłużenie umowy najmu na kolejne trzy lata i wniesienie co najmniej 3 miesięcznych rat.

4. W pierwszej kolejności umowy w ramach najmu socjalnego zawierane są z osobami:

- 1) eksmitowanymi na mocy wyroku sądu, którym sąd przyznał uprawnienia do zawarcia umowy na najem socjalny lokalu, a które zostały skazane prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad rodziną lub z uwagi na ten fakt, członkowie rodziny zostali zmuszeni do opuszczenia zajmowanego lokalu,
- 2) pozbawionymi mieszkań w wyniku zdarzeń losowych (pożar, powódź), które nie mają prawa do lokalu zamiennego,

5. Realizacja wyroków eksmisyjnych w pozostałych sprawach następuje z uwzględnieniem kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku, struktury rodziny oraz zasad racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym Gminy.

6. Burmistrz Miasta może zrealizować wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności określonej w ust. 4 i 5, w szczególności gdy Gmina ponosi znaczne koszty z tytułu odszkodowania za nieprzedłożenie oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub na uzasadniony wniosek wierzyciela.

7. Burmistrz Miasta może wyrazić zgodę na zawarcie umowy w ramach najmu socjalnego z osobą lub osobami zamieszkującymi w tym lokalu, wobec których została orzeczona eksmisja z nadaniem uprawnień do zawarcia umowy na najem socjalny, jeżeli standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi lokalu o czynszu socjalnym pod warunkiem nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu.

Rozdział 8.

Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych

§ 13. 1. Gmina może dokonać zamiany lokalu na lokal wolny w przypadku, gdy najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym lub znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z jego schorzenia. Osoby te mogą wnioskować o zawarcie umowy najmu innego lokalu, w którym utrudnienie nie będzie występować z zachowaniem minimum 5m² powierzchni mieszkalnej przypadającej na 1 osobę.

2. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest przedłożenie stosownych dokumentów, wymienionych w ust. 1 uzasadniających konieczność zamiany ze względu na stan zdrowia oraz brak zaległości czynszowych i innych opłat za użytkowanie lokalu pod warunkiem przekazania dotychczas zajmowanego lokalu w stanie umożliwiającym jego natychmiastowe zasiedlenie, chyba że lokal wymaga wykonania prac remontowych obciążających zgodnie z ustawą wynajmującego lub wykonanie remontu wolnego lokalu, który zostanie wskazany w drodze zamiany.

3. Burmistrz Miasta w wyjątkowych sytuacjach może wyrazić zgodę na zamianę lokalu mieszkalnego, na którym występuje zadłużenie czynszowe, pod warunkiem, że najemca wywiązuje się ze spłaty zadłużenia czynszowego w ustalonych w ugodzie ratach i dokonał spłaty co najmniej trzech rat, wnosi bieżący czynsz oraz spełnia pozostałe kryteria wynikające z ust. 1.

§ 14. 1. Zamiana lokali pomiędzy osobami fizycznymi zamieszkującymi w zasobie gminnym odbywa się z obowiązkiem zachowania minimum 5m² powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną osobę uprawnioną.

2. Uczestnikiem zamiany lokalu może być osoba fizyczna:

- 1) posiadająca prawo najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
- 2) bezumownie korzystająca z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, której wypowiedziano umowę najmu.
- 3) wymieniona w art. 691 Kodeksu cywilnego, która wstąpiłaby w stosunek najmu po zgonie osoby bliskiej lub która uzyskałaby zgodę na zawarcie umowy najmu po opuszczeniu lokalu przez najemcę zgodnie z § 17, gdyby ta nie utraciła przed śmiercią lub przed opuszczeniem lokalu tytułu prawnego do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Warunkiem przyjęcia oferty jest zamieszkiwanie z osobą bezumownie zajmującą lokal przez okres 5 lat do czasu śmierci lub opuszczenia lokalu oraz nieposiadanie prawa do innego lokalu, a w przypadku małżonków, jeżeli żadne z nich nie posiada takiego prawa.

3. Zamiana lokalu odbywa się pomiędzy uczestnikami posiadającymi tytuł prawny do zajmowanego lokalu oraz nieposiadającymi zaległości czynszowych w chwili dokonywania zamiany.

4. Zamiana lokalu gminnego, do którego były najemca utracił tytuł prawny, może nastąpić po wyrażeniu zgody Burmistrza Miasta na przywrócenie tytułu prawnego w celu dokonania zamiany.

5. Dopuszczalna jest zamiana lokalu o niskim standardzie na lokal o wyższym standardzie, jeżeli przyszły najemca lokalu komunalnego gwarantuje płatność czynszu.

6. Dopuszczalna jest zamiana lokalu o wyższym standardzie ze spłatą zadłużenia na lokal o niższym standardzie, nawet jeżeli przyszły najemca lokalu komunalnego nie gwarantuje płatności czynszu.

7. Dopuszczalna jest zamiana przez najemcę lokalu gminnego na inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zwolniony przez dotychczasowego najemcę pod warunkiem dokonania remontu przez zamieniającego oraz wydanie dotychczasowego lokalu w stanie umożliwiającym jego natychmiastowe zasiedlenie.

8. Dopuszczalna jest zamiana przez osobę bezumownie korzystającą z lokalu, która nie otrzymała zgody na przedłużenie umowy na najem socjalny lokalu na kolejny okres z uwagi na przekroczenie kryterium dochodowego obowiązującego przy zawieraniu umów na najem socjalny zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 1 na inny wolny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Warunkiem wyrażenia zgody na dokonanie zamiany jest spełnianie kryterium dochodowego uprawniającego do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 2 uchwały, wykonanie remontu oraz wydanie dotychczasowego lokalu w stanie umożliwiającym jego natychmiastowe zasiedlenie.

9. Dopuszczalna jest zamiana lokalu przez najemcę lokalu gminnego na inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ze spłatą zadłużenia w ratach ustalonych w umowie przejęcia długu z tym, że pierwsza rata winna wynosić co najmniej 50% wysokości całego zadłużenia.

10. Dopuszczalna jest zamiana lokalu o czynszu socjalnym wyłącznie na inny lokal o czynszu socjalnym.

11. Zamiana lokali może również nastąpić na podstawie propozycji złożonej najemcy przez Wydział Gospodarki Komunalnej.

12. Dokonanie zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy następuje na podstawie zgody Burmistrza Miasta.

§ 15. 1. Odmawia się zezwolenia na dokonanie zamiany jeżeli:

- 1) w następstwie dokonania zamiany zostałby wynajęty lokal, w którym na członka gospodarstwa domowego przypadałoby mniej niż 5m² powierzchni pokoi,
- 2) najemca posiada tytuł prawny do zajmowania więcej niż jednego lokalu (domu) mieszkalnego, oraz gdy współmałżonek najemcy lub właściciela zamienianego lokalu posiada prawo do innego lokalu,
- 3) najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy zalega z opłatą należności z tytułu czynszu najmu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu powyżej 3 miesięcy z wyjątkiem przypadku spłaty zadłużenia przez najemcę lub osobę trzecią,
- 4) w następstwie dokonania zamiany zostałby naruszony interes gminy lub zasady racjonalnej gospodarki.

Rozdział 9.

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

§ 16. 1. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i rozwiązania umowy najmu oraz pozostawienia w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, jeżeli pozostały jego pełnoletnie dzieci, osoby przysposobione, rodzice, rodzeństwo, a okres wspólnego zamieszkiwania wynosił co najmniej 5 lat i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu (w przypadku małżeństw żadne z małżonków) – należy wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu na ten lokal, w przypadku:

- 1) braku możliwości przekwaterowania pozostawionych osób do lokalu uzyskanego przez dotychczasowego najemcę, gdyż najemca nie posiada tytułu prawnego do lokalu, w którym zamieszkał,

2) gdy przekwaterowanie pozostawionych osób do lokalu uzyskanego przez najemcę spowodowało pogorszenie warunków mieszkaniowych, tj. przypadłoby poniżej 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę.

2. Jeżeli dotychczasowy najemca lokalu zalegał z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokali, osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu tego lokalu mieszkalnego, uzyskują zgodę pod warunkiem jednorazowej spłaty zaległości.

3. W przypadku braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę wynajmujący wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia lokalu wyznaczając miesięczny termin.

4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wynajmujący wszczyna postępowanie sądowe.

§ 17. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do opuszczenia, opróżnienia lokalu i przekazania go wynajmującemu w terminie 30 dni od powzięcia informacji o odmowie ustalenia najmu lokalu z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Wynajmujący może w szczególnych przypadkach przedłużyć termin do opuszczenia i opróżnienia lokalu, o którym mowa w ust. 1 maksymalnie do sześciu miesięcy.

3. W przypadku śmierci najemcy, Burmistrz Miasta może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z wnukami najemcy, które faktycznie zamieszkiwały w tym lokalu przez okres co najmniej 5 lat do czasu śmierci najemcy. Warunkiem wyrażenia zgody jest brak tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków, jeżeli taki tytuł nie przysługuje żadnemu z nich.

4. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1 i 2 obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

5. Po bezskutecznym upływie terminów określonych w ust. 1 i 2 wynajmujący wszczyna postępowanie sądowe o eksmisję.

6. Ustala się okres 30 dni od daty zgonu najemcy na przekazanie lokalu przez osoby bliskie do dyspozycji wynajmującego, jeżeli najemca zamieszkiwał samotnie.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 18. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być wynajmowane rodzinom umieszczonym na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, o ile liczba członków gospodarstwa domowego uprawnia do przydziału lokalu o takiej powierzchni.

§ 19. Jeżeli na liście osób uprawnionych brak jest rodziny kwalifikującej się do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², dopuszcza się możliwość wynajmu takiego lokalu na warunkach najmu o czynszu wolnym, określonym przez Burmistrza, z uwzględnieniem stawek obowiązujących na lokalnym rynku nieruchomości.

Rozdział 11.

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

§ 20. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu gminnego należy pobierać i składać w okresie od dnia 2 stycznia do dnia 30 października każdego roku kalendarzowego.

2. Procedura zmierzająca do zawarcia umowy najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy Witnica rozpoczyna się od złożenia w urzędzie wypełnionego i potwierdzonego przez właściwe organy/instytucje wniosku o zawarcie umowy najmu na najem mieszkalny/ socjalny lokalu, do którego dołącza się:

- 1) dowody potwierdzające zamieszkiwanie na terenie Miasta i Gminy Witnica,
- 2) poświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów w okresie ostatnich 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku. Do wniosku należy dołączyć deklarację PIT za rok ubiegły, po jej złożeniu w Urzędzie Skarbowym,
- 3) w przypadku posiadania, orzeczenie o niepełnosprawności wraz z dokumentacją medyczną określającą typ schorzenia, gdy stan zdrowia ma znaczenie dla sprawy mieszkaniowej,
- 4) w zależności od indywidualnej sytuacji życiowej wnioskodawcy: prawomocne orzeczenia sądów w przedmiocie rozvodu, separacji małżonków, podziału majątku wspólnego małżonków, władzy rodzicielskiej nad małoletnimi dziećmi, stosowania przemocy w rodzinie oraz inne dokumenty wydane przez organy/instytucje, które potwierdzają stan faktyczny podany przez wnioskodawcę we wniosku,
- 5) prawomocne orzeczenie sądu w przedmiocie eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku, gdy nakaz dotyczy wnioskodawcy, bądź którejkolwiek z osób objętych wnioskiem,
- 6) w przypadku osoby nieposiadającej zameldowania na pobyt stały – potwierdzenie wymeldowania z ostatniego miejsca pobytu stałego wystawione przez właściwy urząd gminy,
- 7) w przypadku braku zameldowania na terenie Miasta i Gminy Witnica – dokumenty potwierdzające, iż centrum życiowe wnioskodawcy znajduje się na terenie Miasta i Gminy Witnica,
- 8) zgoda na gromadzenie, przetwarzanie oraz podanie do publicznej wiadomości danych osobowych niezbędnych do realizacji zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych właściwemu wydziałowi; zgoda na pozyskiwanie informacji od innych organów i instytucji niezbędnych do dokonania prawidłowej oceny sytuacji życiowej wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, a także zgoda na przeprowadzenie wizji lokalnej w miejscu zameldowania/zamieszkiwania wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
- 9) brak wyrażenia zgody na przeprowadzenie kontroli warunków zamieszkiwania lub uniemożliwienie przez wnioskodawcę dokonania wizji, a także nieuzasadniona odmowa złożenia przez wnioskodawcę oraz pełnoletnich członków jego rodziny podpisu na protokole sporządzonym podczas wizji – są równoznaczne z rezygnacją z ubiegania się o pomoc mieszkaniową gminy,

3. Złożone wnioski wraz z kompletem dokumentacji podlegają wstępnej weryfikacji przez pracowników właściwego wydziału, a następnie są kierowane do zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. W terminie do 31 stycznia każdego roku Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje złożone wnioski w oparciu o punktację uzyskaną po uwzględnieniu szczegółowych kryteriów określonych w załączniku do niniejszej uchwały.

5. Skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej, kadencję, zakres działania i regulamin pracy określa Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia.

6. Listy osób i rodzin zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu sporządza się w miesiącu lutym każdego roku kalendarzowego, odrębnie dla lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i najmu socjalnego.

7. 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. Osoby, rodziny które nie otrzymają skierowania do zawarcia umowy najmu w danym roku kalendarzowym podlegają ponownej weryfikacji przy sporządzaniu list przydziału na następny rok po ponownym złożeniu wniosku.

8. Wskazanie lokalu następuje według kolejności osób umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego do struktury rodziny.

9. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych mogą być wskazywane w pierwszej kolejności wnioskodawcom umieszczonym na liście oczekujących, posiadającym znaczny stopień niepełnosprawności, w szczególności poruszających się na wózku inwalidzkim z pominięciem kolejności określonej w ust. 8.

10. W przypadku posiadania równej liczby punktów przez osoby umieszczone na liście przydziału, o kolejności przydziału decyduje Burmistrz Miasta uwzględniając okres oczekiwania, a w następnej kolejności stan zdrowotny, liczebność rodziny, warunki mieszkaniowe.

11. Wnioskodawcy ujęci na listach przydziału, przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu zobowiązani są do ponownego udokumentowania faktu spełniania kryterium dochodu i niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

12. Nieprzyjęcie dwóch ofert lokali w danym roku przez osoby umieszczone na liście, powoduje skreślenie tych osób z listy przydziału przez Burmistrza Miasta.

13. Wnioski osób, rodzin umieszczonych na listach podlegają sprawdzeniu:

- 1) po złożeniu wniosku o najem mieszkania,
- 2) przed zawarciem umowy najmu.

14. Sprawdzanie spełniania warunków może też być dokonywane przez cały okres oczekiwania, licząc od chwili zakwalifikowania na listę oczekujących do zawarcia umowy najmu.

15. Dopuszcza się przekwalifikowanie wniosków osób, rodzin z listy przydziału na najem socjalny na listę przydziału lokali na czas nieoznaczony i odwrotnie, jeżeli sytuacja finansowa uległa zmianie, a pozostałe uwarunkowania nie zmieniły się. Przekwalifikowanie wymaga opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

16. Wnioskodawcy są zobowiązani do poinformowania właściwego wydziału Urzędu Miasta o każdej zmianie dotyczącej: adresu zamieszkania, sytuacji mieszkaniowej, sytuacji finansowej. W razie zaniedbania obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, korespondencję wysłaną na ostatni podany adres uważa się za doręczoną.

17. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i finansowej (materiałnej), a także nieusprawiedliwiony brak aktualizacji wniosku w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

18. Nieusprawiedliwiony brak reakcji na prawidłowo doręczone wezwanie do stawienia się osobiście w siedzibie urzędu w celu złożenia wyjaśnień lub dostarczenia dokumentów niezbędnych do stwierdzenia spełniania kryteriów określonych niniejszą uchwałą – uważa się za rezygnację z ubiegania się o zawarcie umowy najmu.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 21. Traci moc uchwała nr XXXVI/472/2021 Rady Miejskiej Witnicy z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Witnica (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2021 r. poz. 834; zm.: Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2021 r. poz. 1491 oraz z 2023 r. poz. 1004).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Witnica.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Piotr Zakryszko

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Witnicy

z dnia.....2025 r.

Szczegółowe kryteria oceny wniosków o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Witnica

Wnioski o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Witnica są rozpatrywane na podstawie wyłącznie kompletnie wypełnionego druku wniosku o zawarcie umowy najmu wraz z wymaganą dokumentacją, złożonego w określonym terminie, w oparciu o niżej podaną punktację.

Kryterium	Opis	Punktacja	Uwagi
1. Zamieszkiwanie na terenie Miasta i Gminy Witnica	Stale zamieszkiwanie na terenie Miasta i Gminy Witnica trwające nieprzerwanie 5 lat przed dniem złożenia wniosku	10	Udokumentowane poświadczeniem o zameldowaniu
2. Osoby opuszczające rodzinne lub instytucjonalne formy opieki zastępczej na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności	Opuszczający placówkę w roku złożenia wniosku	10	
3. Sytuacja rodzinna i zdrowotna	Samotny rodzic z co najmniej <u>jednym</u> dzieckiem	10	Wymagane stosowne orzeczenie lekarskie
	Rodzina wielodzietna (co najmniej troje dzieci)	8	
	Osoba niepełnosprawna lub członek rodziny posiadający orzeczenie lekarskie o niepełnosprawności w stopniu:		
	1) znacznym	15	
	2) umiarkowanym	10	
	3) dziecko niepełnosprawne do 16 roku życia	10	
4. Warunki mieszkaniowe	Przestrzeń mieszkaniowa mniejsza niż 5 m ² na osobę (trudne warunki mieszkaniowe)	15	Dotyczy powierzchni mieszkalnej na osobę
	Przestrzeń mieszkaniowa od 5 m ² do 8 m ² na osobę (uciążliwe warunki mieszkaniowe)	10	
	Przestrzeń mieszkaniowa powyżej 8 m ² na osobę, ale lokal przeludniony lub w złym stanie technicznym (niedostateczne warunki)	5	
5. Czas oczekiwania na	Oczekiwanie 3 lata i więcej	8	Czas liczony od dnia

przydział lokalu	Oczekiwanie od 2 do 3 lat	6	złożenia kompletnego wniosku
	Oczekiwanie poniżej 3 lat	4	
6. Czynniki negatywne obniżające punktację lub wykluczające przydział lokalu	Prawomocny wyrok sądu orzekający eksmisję z lokalu	-20	Ustalane na podstawie dokumentacji i historii najmu
	Dewastacja lokalu	-30	
	Odmowa zawarcia umowy najmu pomimo przedstawionej propozycji lokalu w ciągu ostatnich 3 lat	-20	
	Zaległości czynszowe	-20	

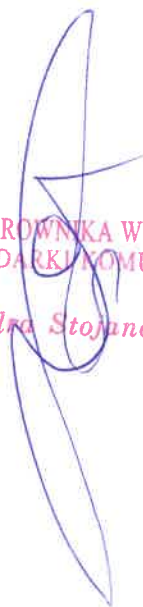
Uzasadnienie

Podjęcie uchwały zmieniającej dotychczasowe regulacje jest uzasadnione potrzebą uporządkowania i ujednolicenia kryteriów przyznawania lokali komunalnych – dotychczasowe zapisy uchwały nie w pełni odzwierciedlały hierarchię potrzeb społecznych i często powodowały niejasności w interpretacji. Przedmiotowa uchwała wprowadza jednoznaczne i bardziej sprawiedliwe zasady, uwzględniające sytuację życiową i materialną wnioskodawców, jak również priorytet dla osób w najtrudniejszym położeniu.

Uchwała została przygotowana w celu uregulowania zasad najmu lokali mieszkalnych z zasobu gminy Witnica. Jej celem jest zapewnienie jasnych i sprawiedliwych reguł dotyczących przydziału mieszkań, szczególnie w sytuacjach opuszczenia lokalu przez najemcę lub jego śmierci.

Regulacje przewidują ochronę osób bliskich najemcy, które dotychczas w nim zamieszkiwały, oraz określają warunki dotyczące spłaty ewentualnych zaległości czynszowych. Dodatkowo uchwała porządkuje tryb składania i rozpatrywania wniosków o najem oraz kryteria przydziału mieszkań, co ma zapewnić przejrzystość i efektywność całego procesu.

Wprowadzone przepisy umożliwiają racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz lepszą ochronę praw lokatorów, dostosowując zasady najmu do aktualnych potrzeb społeczności lokalnej.



p.o. KIEROWNIKA WYDZIAŁU
GOSPODARSTWA KOMUNALNEJ

Sandra Stojnowska