

- p r o j e k t -

UCHWAŁA NR .../.../2025

RADY GMINY LESZNO

Z dnia 2025 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leszno

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Leszno uchwala, co następuje:

§ 1

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Leszno, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

§ 3

Traci moc uchwała nr XIV/100/2025 Rady Gminy Leszno z dnia 28 maja 2025 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leszno.

§ 4

Uchwała podlega ogłoszeniu w dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Uzasadnienie

W dniu 28 maja 2025 r. Rada Gminy w Lesznie podjęła uchwałę nr XIV/100/2025 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leszno. Analizując powyższą uchwałę Wydział Nadzoru Prawnego Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie wskazał zapisy w uchwale, które należy poprawić. W związku z powyższym zobowiązano się do dokonania zmian w uchwale Rady Gminy Leszno w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leszno zgodnie z uwagami Wydziału Nadzoru Prawnego Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie.

Mając na uwadze, aby tekst uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leszno był jednakowy i czytelny uzgodniono, że przygotowana zostanie treść całej uchwały ponownie.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

WÓJT
/-/ Grzegorz Banaszkiewicz

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY LESZNO

I. Wprowadzenie i postanowienia ogólne

§ 1

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leszno.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Leszno obejmuje lokale będące własnością Gminy Leszno.
3. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leszno określają 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, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,
 - 5) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
 - 6) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności,
 - 7) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b 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. 725).

§ 2

1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:
 - 1) zasady – należy przez to rozumieć zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leszno,
 - 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725),
 - 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
 - 4) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Leszno,
 - 5) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Leszno,
 - 6) Radzie Gminy - należy przez to rozumieć Radę Gminy Leszno.
 - 7) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Leszno,

- 8) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 2, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leszno,
- 9) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu,
- 10) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 2, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leszno,
- 11) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335),
- 12) dochodzie - należy przez to rozumieć dochody, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 323 z późn. zm.),
- 13) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "M.P."

II. 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

§ 3

1. Umowa najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą spełniającą łącznie następujące warunki:
 - 1) znajduje się w trudnych warunkach mieszkaniowych,
 - 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 150 % najniższej emerytury z miesiąca poprzedzającego złożenie deklaracji, w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
 - b) 100 % najniższej emerytury z miesiąca poprzedzającego złożenie deklaracji, w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.
2. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta na czas oznaczony z osobą spełniającą łącznie następujące warunki:
 - 1) znajduje się w trudnych warunkach mieszkaniowych,
 - 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 100 % najniższej emerytury z miesiąca poprzedzającego złożenie deklaracji, w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
 - b) 50 % najniższej emerytury z miesiąca poprzedzającego złożenie deklaracji, w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.
3. Gospodarstwa domowe, których dochód nie przekracza kryterium dochodowego określonego w art. 8 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1283 z późn. zm.) uzasadniają zastosowanie obniżki czynszu za zajmowany lokal mieszkalny.
4. Obniżka czynszu udzielana jest na okres 12 miesięcy z możliwością przedłużenia na kolejne okresy jeżeli dochód osoby nadal nie przekracza kryterium dochodowego określonego w art. 8 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy

społecznej(Dz. U. z 2024 r. poz. 1283 z późn. zm.). Wysokość obniżki czynszu wynosi 10%.

III. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4

1. Za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osoby zajmujące lokale, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.
2. W przypadku, gdy w mieszkaniu rodziny ubiegającej się o przydział lokalu zamieszkują osoby trwale niepełnosprawne i niezdolne do samodzielnej egzystencji i jest to udokumentowane zaświadczeniami organów do tego upoważnionych, limit ogólnej powierzchni przypadającej na jedną osobę powiększa się o 5 m² na każdą osobę niepełnosprawną.

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

§ 5

Pierwszeństwo w wynajmowaniu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym co najmniej jeden z następujących warunków:

1. pozbawionych możliwości zamieszkania w wyniku zaistniałych zdarzeń losowych w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy bądź pożaru.
2. uprawnionym do lokalu zamiennego w związku z remontem zajmowanego lokalu lub planowaną sprzedażą lokalu.

§ 6

Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

1. opuściły dom dziecka lub placówkę opiekuńczą – wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności,
2. umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony, jednak nie dłużej niż na okres 3 lat z możliwością przedłużenia na dalszy czas oznaczony, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w uchwale rady gminy uzasadniającą zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu, stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 i 2 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. 725).

V. 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. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, wymaga zgody wynajmującego.

3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, materialne.
4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z którymi chociaż jeden zalega z płatnością czynszu i innych opłat na rzecz gminy, zgoda wynajmującego na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.
5. Zamiana lokali wymaga zawarcia nowej umowy.
6. Zamianie nie podlegają lokale oddane w najem socjalny lokalu.
7. Nie przewiduje się zamian pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

VI. 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. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu składają wniosek do Wójta.
2. Wnioski rozpatrywane są wtedy gdy w zasobie mieszkaniowym pojawi się wolne mieszkanie, wg kolejności złożenia wniosku.
3. Wnioski przekazywane są Komisji Mieszkaniowej powołanej przez Wójta Gminy Leszno, która dokonuje wizji lokalowej. Dotyczy to m.in. sprawdzenia, czy wnioskodawca faktycznie zamieszkuje pod podanym adresem i potwierdzenia jego warunków bytowych.
4. W celu zweryfikowania informacji i danych zawartych w deklaracji oraz oświadczeniu o stanie majątkowym, o których mowa w ust. 1, gmina może przeprowadzić wywiad środowiskowy u osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W takim przypadku stosuje się przepis art. 7 ust. 8 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. 725).
5. Dane zawarte we wniosku oraz po jego weryfikacji stanowią podstawę umieszczenia bądź odmowy umieszczenia wnioskodawcy na listach osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu mieszkalnego.
6. W zakresie poddania spraw kontroli społecznej listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie na tablicy informacyjnej w Urzędzie Gminy oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP) urzędu.
7. W terminie 14 dni od wywieszenia, osoby zainteresowane mogą składać zastrzeżenia, wnioski bądź dodatkowe informacje.
8. Gmina odmawia zawarcia umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu w przypadku niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości lub jeżeli występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazany w oświadczeniu stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu.

VII. Zasady postępowania w stosunku do osób które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którym najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 9

1. Z osobami, które zamieszkiwały wspólnie z najemcą i nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu po opuszczeniu lokalu przez najemcę lub po jego śmierci, można zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego, w którym zamieszkują, jeżeli przemawiają za tym zasady współżycia społecznego, a osoby te spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) zamieszkiwały wspólnie z najemcą w celu sprawowania nad nim opieki i są pełnoletnimi osobami bliskimi, tj. wstępni, zstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, powinowaci w tej samej linii lub stopniu,
 - 2) osiągają dochód pozwalający na utrzymanie mieszkania,
 - 3) brak jest zaległości z tytułu opłat za czynsz w zamieszkiwanym lokalu.

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

§ 10

1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby najemcy wynikające z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności pod względem położenia lokalu. Powinien posiadać odpowiednie architektoniczne elementy wyposażenia pozwalające na korzystanie z lokalu m.in. w odpowiednio ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.
2. Ustala się następujące warunki, jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych:
 - 1) dla osób z ograniczeniami ruchowymi, które uniemożliwiają lub utrudniają im poruszanie się (tj. poruszających się na wózkach, poruszających się o kulach, bądź balkonikach rehabilitacyjnych), lokal powinien posiadać:
 - a) wejście do budynku, lokalu i przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku i poruszanie się w lokalu,
 - b) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm,
 - c) ciągi komunikacyjne w lokalu nie powinny być węższe niż 120 cm,
 - d) pomieszczenie higieniczno-sanitarne wyposażone w przestrzeń manewrową o szerokości minimum 150 cm zapewniającą dostęp do wszystkich urządzeń przystosowanych do niepełnosprawności ruchowej (prysznic, toaleta, umywalka) wraz z niezbędnymi uchwytami,
 - e) posadzki antypoślizgowe;
 - 2) dla osób z dysfunkcjami wzroku, lokal powinien posiadać:
 - a) przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów/progów,
 - b) posadzki antypoślizgowe;
 - 3) dla osób z pozostałymi dysfunkcjami lokal powinien uwzględniać indywidualne, uzasadnione potrzeby związane z położeniem lokalu i dostosowaniem jego struktury oraz układu funkcjonalnego pomieszczeń.
3. Lokal niespełniający wymogów określonych w ust. 1 i 2 może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu.

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

ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 11

1. Gmina nie przewiduje przeznaczenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leszno na realizację zadań, o których mowa 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, z uwagi na ogólny niedobór lokali w ramach zasobu.