

**Projekt**

z dnia 14 marca 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYRZECZU**

z dnia ..... 2024 r.

**zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz**

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) uchwała się, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XXXIV/302/21 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 13 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2021 r., poz. 940), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 1 w ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) mieszkaniu treningowym lub wspomagany – należy przez to rozumieć mieszkanie, o którym mowa w art. 53 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej”;

2) w § 1 po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Gmina Międzyrzecz wynajmuje lokale:

- 1) w ramach najmu socjalnego;
- 2) na czas nieoznaczony;
- 3) zamienne;
- 4) wyremontowane przez przyszedłego najemcę.”;

3) § 2 otrzymuje brzmienie:

„1. Najem socjalny lokalu zawierany jest na okres:

- 1) trzech lat z osobami z wykazu osób oczekujących;
- 2) jednego roku z osobami, którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu przyznał prawo do takiego lokalu.

2. Po wygaśnięciu umowy najmu socjalnego lokalu wynajmujący może zawrzeć umowę na następny okres, jeżeli osoba zajmująca lokal nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Warunkiem zawarcia kolejnej umowy w ramach najmu socjalnego jest spełnienie łącznie: kryterium dochodowego, określonego w § 5 ust 3 pkt 1 oraz nieposiadanie zaległości czynszowych albo zawarcie porozumienia w sprawie spłaty zadłużenia w ratach i wywiązywanie się z jego postanowień.

3. Rozpatrywanie wniosków oraz zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres z dotychczasowym najemcą należy do administratora i nie wymaga skierowania od Burmistrza.

4. Umowa najmu na czas nieoznaczony może być zawarta z osobami, które nie otrzymały zgody na zawarcie kolejnej umowy najmu socjalnego lokalu z uwagi na przekroczenie kryterium dochodowego obowiązującego przy zawieraniu tych umów, a jednocześnie spełniają kryteria uprawniające do zawarcia umowy na czas nieoznaczony. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego jest brak zaległości wobec wynajmującego albo zawarcie porozumienia w sprawie spłaty zadłużenia w ratach i wywiązywanie się z jego postanowień. Do zawarcia umowy wymagane jest skierowanie od Burmistrza.”;

4) po § 2 dodaje się § 2a w brzmieniu:

„§ 2a. 1. Na wniosek osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony wynajmujący może wyrazić zgodę na wyremontowanie przez tą osobę we własnym zakresie i na własny koszt wskazanego jej lokalu.

2. W budynkach których jedynym właścicielem jest wynajmujący najemca może, po zasięgnięciu opinii najemców pozostałych lokali i za zgodą wynajmującego, zająć część powierzchni wspólnej budynku oraz dokonać niezbędnych robót budowlanych w celu powiększenia zajmowanego lokalu mieszkalnego.

3. Warunki i zakres robót oraz rozliczenia nakładów na roboty remontowe lub adaptacyjne przewidziane w ust. 1 i 2 zostaną ustalone w umowach osób zainteresowanych z wynajmującym.”;

5) po § 4 dodaje się § 4a w brzmieniu:

„§ 4a. Umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz zawiera wynajmujący reprezentowany przez kierownika ZGL (administratora) na podstawie pisemnego skierowania Burmistrza, z zastrzeżeniem § 2 ust. 3.”;

6) po § 4a dodaje się § 4b w brzmieniu:

„§ 4b. 1. Burmistrz zarządzeniem, za zgodą Rady Miejskiej, może wyłączyć z gminnego zasobu mieszkaniowego - na umotywowany wniosek pracodawców realizujących zadania publiczne, społeczne lub z zakresu ochrony zdrowia - lokale mieszkalne i udostępnić je tym pracodawcom na podstawie umowy cywilnoprawnej.

2. Udostępnienie lokali, określonych w ust. 1, może nastąpić wyłącznie w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pracowników lub funkcjonariuszy istotnych dla realizacji zadań publicznych, społecznych lub ochrony zdrowia, jeżeli:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy Międzyrzecz i gmin sąsiadujących;
- 2) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub budynku na terenie gminy Międzyrzecz i gmin sąsiadujących;
- 3) są zatrudnieni w instytucjach realizujących zadania publiczne, społeczne lub z zakresu ochrony zdrowia w pełnym wymiarze czasu pracy.

3. Najmowanie lokalu mieszkalnego niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego lub jego części na terenie gminy Międzyrzecz i gmin sąsiadujących przez pracownika lub funkcjonariusza nie uznaje się za zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych ani za tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub budynku, o których mowa w ust. 2.”;

7) Tytuł rozdziału 2 otrzymuje brzmienie:

„Zasady wynajmowania lokali”;

8) w § 5 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przez spełnienie kryterium, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 rozumie się:

- 1) dla gospodarstw domowych ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu - udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, który nie przekracza:
  - a) w gospodarstwie jednoosobowym - 125% najniższej emerytury;
  - b) w gospodarstwie wieloosobowym, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego - 100% najniższej emerytury.
- 2) dla gospodarstw domowych ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony - udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego mieści się w przedziale:
  - a) w gospodarstwie jednoosobowym – powyżej 125% najniższej emerytury i jednocześnie nie przekracza 250% tego świadczenia;
  - b) w gospodarstwie wieloosobowym, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego - powyżej 100% najniższej emerytury i jednocześnie nie przekracza 160% tego świadczenia.”;

9) w § 5 początek ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przez spełnienie kryterium, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 rozumie się:”;

10) w § 5 w ust. 4 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) zamieszkiwanie w mieszkaniu treningowym lub wspomaganim, z pominięciem kryterium powierzchni, o którym mowa w pkt 2.”;

11) w § 14 po ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Osoby nie zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo umowy najmu na czas nieoznaczony powiadamia się pisemnie o odmowie umieszczenia ich na wykazie, podając przyczyny odmowy.”;

12) § 17 otrzymuje brzmienie:

„§ 17. 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu, spełniająca określone w uchwale przesłanki umożliwiające zawarcie z nią umowy najmu, otrzymuje propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu. Kolejność osób, którym składane są propozycje powinna odpowiadać kolejności umieszczenia tych osób w wykazie. W wyjątkowych, szczególnych przypadkach kolejność osób, którym składane są propozycje może nie być zachowana. Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji wynajęcia kolejnych lokali powoduje przesunięcie tej osoby na ostatnią pozycję odpowiedniego wykazu osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej przez Gminę.

2. W przypadku przyjęcia propozycji wynajęcia określonego lokalu, Burmistrz składa osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu ofertę zawarcia umowy wskazując lokal mieszkalny będący przedmiotem przyszłej umowy, stawkę czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> tego lokalu oraz siedmiodniowy termin, w którym osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu powinna wyrazić zgodę na podpisanie umowy o proponowanej treści albo odmówić jej podpisania.

3. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 2, oferta przestaje wiązać Burmistrza, jeżeli osoba, której złożono ofertę nie podpisze umowy, ani nie odmówi jej podpisania w wyznaczonym terminie.

4. Po przyjęciu oferty, o której mowa w ust. 2, administrator zawiera umowę najmu lokalu wskazanego w ofercie.”;

13) § 24 otrzymuje brzmienie:

„§ 24. 1. Burmistrz na pisemny i umotywowany wniosek ośrodka pomocy społecznej, może wydzielić z komunalnego zasobu mieszkaniowego lokale mieszkalne na rzecz tej jednostki, z przeznaczeniem na mieszkania treningowe lub wspomagane.

2. Mieszkania treningowe lub wspomagane, o których mowa w ust. 1, przekazywane będą do dyspozycji ośrodka pomocy społecznej, na czas nieoznaczony, po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Rady Miejskiej w Międzyrzeczu.”.

§ 2. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu, którym do dnia wejścia w życie tej uchwały złożono propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu, zachowują uprawnienie do trzykrotnej odmowy przyjęcia propozycji najęcia lokalu, określonej w § 17 ust. 1.

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Międzyrzeczu

**Katarzyna Budych**

## Uzasadnienie

### **do projektu uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz**

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego przewiduje, że Rada Miejska określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rada Miejska wypełniła ten obowiązek podejmując uchwałę nr XXXIV/302/21 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 13 kwietnia 2021 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2021 r., poz. 940).

Sygnalizowane przez różne instytucje organów władzy państwowej, organów samorządu terytorialnego, w tym ich jednostek organizacyjnych oraz podmiotów prowadzących działalność leczniczą, realizujące zadania publiczne, społeczne i z zakresu ochrony zdrowia, potrzeby mieszkaniowe dla fachowców zatrudnionych w tych podmiotach a także takie zjawiska jak inflacja oraz wzrost wynagrodzenia minimalnego spowodowały konieczność zweryfikowania obowiązującej uchwały z 2021 roku. Efektem tej weryfikacji jest propozycja wprowadzenia zmian jak w przedłożonym projekcie.

Przedstawiony projekt przewiduje zmianę kryteriów dochodowych od spełnienia, których uzależniona jest kwalifikacja wniosków do zawarcia umowy najmu lokali pozostających w zasobie mieszkaniowym gminy, w tym znaczne podwyższenie progów dochodowych dla gospodarstw domowych ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Projekt przewiduje również możliwość wyłączenia z mieszkaniowego zasobu gminy za zgodą Rady Miejskiej lokali w zależności od uzasadnionych potrzeb zgłoszonych przez organy władzy państwowej, organy samorządu terytorialnego, w tym ich jednostki organizacyjne oraz podmioty prowadzące działalność leczniczą, realizujące zadania publiczne, społeczne i z zakresu ochrony zdrowia.

W efekcie zmiany ustawy o pomocy społecznej zmieniają się też nazwy lokali udostępnianych do tej pory, jako lokale chronione a obecnie, jako mieszkania treningowe lub wspomagane.

Projekt ten przewiduje też rozpatrywanie wniosków oraz zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres z dotychczasowym najemcą oraz możliwość wyrażenia zgody na wyremontowanie lokalu przez przyszłego najemcę na jego wniosek, a także przebudowę lub adaptację części wspólnych w celu powiększenia lokali mieszkalnych.

Zwrot nakładów poniesionych przez najemcę zostanie rozliczony w czynszu w oparciu o odrębną umowę.