

Projekt

z dnia 7 kwietnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYRZECZU**

z dnia 2021 r.

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

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2020 r. poz.611 t.j.) uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz.

2. 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. z 2020r. poz.611 t.j.);
- 2) mieszkaniu chronionym - należy przez to rozumieć mieszkanie chronione, o którym mowa w art. 53 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020r. poz. 1570);
- 3) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 4) wychowanku - należy przez to rozumieć osoby, które złożyły wniosek o udzielenie pomocy mieszkaniowej nie później niż w okresie 3 lat od osiągnięcia pełnoletności, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności, wychowanek pozostaje nadal w pieczy zastępczej lub placówkach opiekuńczo-wychowawczych, nie później niż w okresie 3 lat od jej opuszczenia.
- 5) rodzinie zastępczej - należy przez to rozumieć rodzinę określoną w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej;
- 6) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 7) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Międzyrzecz;
- 8) administratorze- należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Lokalowej w Międzyrzeczu, lub inną jednostkę budżetową Gminy, której zadaniem jest administrowanie mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 9) deklaracji – należy przez to rozumieć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21b ust.2 ustawy;
- 10) oświadczeniu o stanie majątkowym – należy przez to rozumieć oświadczenie, o którym mowa w art.21b ust.3 ustawy.

§ 2. Najem socjalny lokalu zawierany jest na okres:

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

§ 3. Wydzielenie w mieszkaniowym zasobie Gminy Międzyrzecz tymczasowego pomieszczenia następuje na podstawie oferty zawarcia umowy najmu tego pomieszczenia.

§ 4. Określenie, jakie potrzeby mieszkaniowe zaspokajane będą w konkretnych lokalach należy do Burmistrza Międzyrzecza.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu, wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu, warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 5. 1. Prawo do ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz przysługuje osobom, które łącznie spełniają kryteria:

- 1) zamieszkiwania z zamiarem stałego pobytu na terenie Gminy Międzyrzecz;
- 2) uzyskiwania dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu;
- 3) zamieszkiwania w warunkach kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy.

2. Przez spełnienie kryterium, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 rozumie się udokumentowanie posiadania centrum życiowego i prowadzenie gospodarstwa domowego na terenie Gminy Międzyrzecz.

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 dwuosobowym - 200 % najniższej emerytury,
 - c) w gospodarstwie trzyosobowym - 270 % najniższej emerytury,
 - d) w gospodarstwie czterosobowym - 320 % najniższej emerytury,
 - e) w gospodarstwie pięciosobowym - 380 % najniższej emerytury
 - f) w gospodarstwie sześćosobowym - 420 % najniższej emerytury
 - g) w gospodarstwie siedmioosobowym - 480 % najniższej emerytury
 - h) w gospodarstwie ośmioosobowym - 520% najniższej emerytury
 - i) w gospodarstwie liczącym więcej niż 8 osób - 580 % 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, który nie przekracza:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym - 190% najniższej emerytury,
 - b) w gospodarstwie dwuosobowym - 300 % najniższej emerytury,
 - c) w gospodarstwie trzyosobowym - 370% najniższej emerytury,
 - d) w gospodarstwie czterosobowym - 420 % najniższej emerytury,
 - e) w gospodarstwie pięciosobowym - 480 % najniższej emerytury
 - f) w gospodarstwie sześćosobowym - 520 % najniższej emerytury
 - g) w gospodarstwie siedmioosobowym - 580 % najniższej emerytury
 - h) w gospodarstwie ośmioosobowym - 620 % najniższej emerytury
 - i) w gospodarstwie liczącym więcej niż 8 osób - 650% najniższej emerytury

4. Przez spełnienie kryterium, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, z zastrzeżeniem ust. 5, rozumie się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu lub w miejscu, które zgodnie z ich podstawową funkcją nie mogą służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w tym niespełniających warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego zamieszkującego z zamiarem stałego pobytu przypada mniej niż:
 - a) 5 m² powierzchni pokoi w przypadku gospodarstwa wieloosobowego,
 - b) 10 m² powierzchni pokoi w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
 - z uwzględnieniem dodatkowej powierzchni 15 m² dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, a w przypadku lokali mieszkalnych składających się z jednego pomieszczenia, jak również w których strukturze jest pokój z aneksem kuchennym bez osobnego pomieszczenia kuchni powierzchnię pokoju pomniejsza się o 4 m²;
- 3) bezdomność - zamieszkiwanie na terenie Gminy Międzyrzecz potwierdzone zaświadczeniem o przebywaniu w placówkach dla osób bezdomnych lub o korzystaniu z form pomocy dla osób dotkniętych bezdomnością z instytucji pomocy społecznej;
- 4) najmowanie lokalu mieszkalnego lub części lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy, z pominięciem kryterium powierzchni, o którym mowa w pkt 2;
- 5) zamieszkiwanie w mieszkaniu chronionym z pominięciem kryterium powierzchni, o którym mowa w pkt 2;

5. Kryterium, o którym mowa w ust. 1 pkt. 3 nie spełniają osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego, które są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego, w którym można zamieszkać, położonego na obszarze gminy Międzyrzecz, a także osoby, które w czasie trzech ostatnich lat dokonały dobrowolnego pogorszenia warunków mieszkaniowych poprzez:

- a) najem lokalu o stanie technicznym lub powierzchni mieszkaniowej umożliwiającej ubieganie się o udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Gminę Międzyrzecz
- b) zbycie lub przekazanie innym osobom:
 - prawa własności lub współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego,
 - spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

6. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu zostały określone w załączniku do uchwały.

§ 6. 1. Na wniosek najemców zajmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz podnajemców używających lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom stosuje się obniżki czynszu opłacanego za lokal mieszkalny – o ile dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty 125% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych oraz są spełnione warunki obniżania czynszu, określone w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Międzyrzecz

2. Zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w deklaracji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia zastosowania obniżki czynszu, nie mają wpływu na jej wysokość.

3. Informacja o zastosowaniu lub odmowie zastosowania obniżki czynszu udzielana jest wnioskodawcy w ciągu 30 dni od dnia złożenia wniosku.

Rozdział 3.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy osobami zajmującymi lokale należące do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, w tym wielopłaszczyznowy system zamiany mieszkań

§ 7. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz może być dokonana:

- 1) na wniosek najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz, który pozostawi do dyspozycji Gminy Międzyrzecz zajmowany lokal;
- 2) z inicjatywy Gminy Międzyrzecz, w zamian za wskazanie osobie zajmującej lokal w mieszkaniowym zasobie Gminy Międzyrzecz wolnego lokalu z tego zasobu;
- 3) pomiędzy osobami zajmującymi lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz oraz pomiędzy tymi osobami a innymi uczestnikami zamiany (wielopłaszczyznowy system zamiany mieszkań).

§ 8. 1. Zamiana lokalu na wniosek najemcy, o której mowa w § 7 pkt 1 jest możliwa, jeżeli:

- 1) najemca lub członek jego gospodarstwa domowego posiada orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, o którym mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych lub orzeczenie o niepełnosprawności dzieci będących na jego albo osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania utrzymaniu i nie ma możliwości dostosowania lokalu przez Gminę Międzyrzecz do warunków jakie powinien spełniać lokal dostosowany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, z tym zastrzeżeniem, że orzeczenia wydane przez właściwy Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności winny posiadać we wskazaniach potwierdzenie konieczności stałej lub długotrwałej opieki i pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji;
- 2) najemca lub jego współmałżonek niebędący najemcą ukończył 75 lat życia, a zamiana lokalu jest uzasadniona względami społecznymi;
- 3) najemca zamieszkuje w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi w świetle przepisów Prawa budowlanego, co zostanie potwierdzone przez służby techniczne;
- 4) najemca wnosi o zmianę dotychczasowego najmu lokalu na najem odpowiedni do wysokości dochodu jego gospodarstwa domowego. W takim przypadku Gmina wydaje ofertę do zawarcia umowy najmu stosownie do wysokości dochodu gospodarstwa domowego oraz norm powierzchni.

2. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w ust. 1 jest spełnienie łącznie następujących wymagań:

- 1) posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany;
- 2) brak zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, jeżeli została zawarta i jest realizowana ugoda w sprawie spłaty zadłużenia;
- 3) faktyczne zamieszkiwanie w lokalu oraz jego prawidłowa eksploatacja.

§ 9. Zamiana lokalu z inicjatywy Gminy Międzyrzecz, o której mowa w § 7 pkt 2 jest możliwa z osobami, które:

- 1) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny;
- 2) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do wykwaterowania ze względu na nieopłacalność remontu;
- 3) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do wykwaterowania ze względu na inwestycje;
- 4) zamieszkują w budynkach i lokalach wymagających opróżnienia przez mieszkańców ze względu na cele użyteczności publicznej;
- 5) zamieszkują w lokalach i budynkach przeznaczonych do remontu lub modernizacji;
- 6) zamieszkują w lokalu o powierzchni użytkowej większej niż ich potrzeby i najemca chce zamienić zajmowany lokal na lokal o mniejszym metrażu;
- 7) zamieszkują w lokalu posiadającym wspólne pomieszczenia z innym lokalem o ile nie ma możliwości usamodzielnienia lokali;
- 8) pozbawione zostały mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 9) zamieszkują w lokalu przeznaczonym do zbycia i które nie skorzystały z oferty nabycia tego lokalu.

§ 10. Prawo do lokalu zamiennego przysługuje najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz, z którymi umowy najmu są zawarte na czas nieoznaczony zamieszkującym w lokalach, o których mowa w § 8 i 9.

§ 11. Dopuszcza się wynajęcie dwóch lokali w ramach jednej zamiany, o której mowa w § 7 pkt 1-2 w przypadku gospodarstw wielopokoleniowych, pod warunkiem, że drugie gospodarstwo domowe spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa w § 5 ust. 3 pkt 2 po uzyskaniu zgody Burmistrza.

§ 12. 1. Uczestnikami wielopłaszczyznowego systemu zamiany mieszkań, o którym mowa w § 7 pkt 3 mogą być:

- 1) najemcy lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz;
- 2) najemcy lokali mieszkalnych nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz, z wyłączeniem najemców lokali stanowiących własność osób fizycznych;
- 3) właściciele lokali mieszkalnych;
- 4) osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego;

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz, mogą ubiegać się o zamianę lokalu w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany mieszkań w celu poprawy warunków zamieszkiwania, w szczególności jeżeli:

- 1) stan zdrowia najemcy lub współzamieszkującego z nim członka gospodarstwa domowego uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu o wyższym standardzie lub lokalu o korzystniejszej lokalizacji;
- 2) zajmowany przez najemcę lokal nie odpowiada jego potrzebom z uwagi na powierzchnię lub wyposażenie techniczne;
- 3) dokonanie zamiany uzasadnione jest względami społecznymi, a okoliczności te znajdują potwierdzenie w odpowiednich dokumentach;
- 4) zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do jego potrzeb i najemca chce zamienić dotychczas zajmowany lokal na inny o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie.

3. Jeżeli zamiana zmierza do rozdzielenia osób wspólnie zamieszkujących w jednym lokalu na dwa lub więcej lokali, po dokonaniu zamiany umowa najmu może być zawarta również z innymi osobami uprawnionymi do zamieszkiwania w lokalu wspólnie z najemcą - pod warunkiem, że osoby te zamieszkują stale z najemcą do czasu zamiany lokali i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

4. Zamiana lokali, o której mowa w § 7 pkt 3 może również nastąpić z inicjatywy Gminy Międzyrzecz w wyniku propozycji złożonej:

- 1) najemcom posiadającym zaległości w opłatach za używanie lokalu, którym przed rozwiązaniem dotychczasowej umowy najmu i skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego w celu opróżnienia lokalu, przedkładana będzie propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu – na inny lokal o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie;
- 2) najemcom, którzy zamieszkują w lokalu o powierzchni użytkowej większej niż powierzchnia uprawniająca do uzyskania dodatku mieszkaniowego w trybie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;

Rozdział 4.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 13. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub o najem socjalny lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku oraz udokumentowania spełnienia kryteriów kwalifikujących określonych przepisami prawa, w tym niniejszą uchwałą. W celu ułatwienia zainteresowanym składanie wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub o najem socjalny lokalu, Burmistrz Międzyrzecza określi w drodze zarządzenia wzór wniosku.

2. Właściwa komórka organizacyjna Urzędu Miejskiego w Międzyrzeczu rejestruje wnioski osób, o których mowa w ust. 1, według kolejności zgłoszeń, nadając im kolejny numer i umieszczając niezbędne dane w rejestrze. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie zostały złożone wszystkie dokumenty, jakie powinny być dołączone do wniosku, wyznacza się dodatkowy 14 dniowy termin na ich uzupełnienie.

3. Niedotrzymanie terminu, wskazanego w ust. 2, powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia chyba, że wnioskodawca powiadomi o uzupełnieniu dokumentów w późniejszym terminie, nie dłuższym niż 14 dni od powiadomienia.

4. Rozpatrując wnioski ocenia się potrzeby mieszkaniowe wszystkich członków gospodarstwa domowego, mających zamieszkać w lokalu, którego dotyczy wniosek. Jeżeli dotychczas wraz z najemcą zamieszkują osoby mające prawo do używania innego lokalu, ocenie podlegają warunki mieszkaniowe tych osób w innym lokalu, który mają prawo używać.

§ 14. 1. Osoby spełniające przesłanki umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu lokalu, umieszcza się na wykazach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu odpowiednio:

- 1) najmu socjalnego,
- 2) na czas nieoznaczony

2. Umieszczenie na wykazie następuje z uwzględnieniem kolejności złożenia kompletnego wniosku (niewymagającego uzupełnienia) przez kolejne osoby, na podstawie wniosków o najem lokali zarejestrowanych od dnia wejścia w życie uchwały.

3. Umieszczenie na wykazie nie gwarantuje wnioskodawcy uzyskania propozycji zawarcia umowy najmu lokalu w określonym terminie. Ilość złożonych propozycji zależy jest od ilości wolnych i nadających się do zamieszkania lokali jakimi dysponuje w tym czasie Gmina.

4. O umieszczeniu na wykazie osób oczekujących propozycji zawarcia umowy najmu lokalu wnioskodawca jest powiadamiany pisemnie

§ 15. 1. Wykazy osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, o których mowa w § 14 ust. 1, podlegają stałej weryfikacji. Weryfikacja ta polega na aktualizacji informacji mających wpływ na udzielenie przez Gminę pomocy mieszkaniowej osobom umieszczonym na wykazie przynajmniej raz w roku oraz przed zawarciem umowy najmu. W związku z tym, osoby te zawiadamia się o konieczności ponownego przedłożenia odpowiednich dokumentów, wyznaczając im na to 21 dniowy termin oraz do umożliwienia upoważnionym pracownikom Urzędu Miejskiego porównania rzeczywistych warunków lokalowych wnioskodawcy z deklarowanymi we wniosku.

2. W razie nie przedłożenia dokumentów w terminie, albo przedłożenia tylko części potrzebnych dokumentów, stosuje się odpowiednio przepisy § 13 ust. 2 i 3 uchwały.

3. Burmistrz skreśla z wykazów osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej osoby, które:

- 1) nie przedłożyły dokumentów umożliwiających aktualizację wszystkich informacji mających wpływ na udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Gminę albo odmówiły lub uniemożliwiły porównanie rzeczywistych warunków mieszkaniowych z deklarowanymi we wniosku,
- 2) przestały spełniać przesłanki umożliwiające udzielenie im pomocy mieszkaniowej przez Gminę.

4. Jeżeli w wyniku przeprowadzonej weryfikacji okaże się, że osoba umieszczona na jednym z wykazów, o którym mowa w § 14 ust. 1, przestała spełniać przesłanki umożliwiające zawarcie umowy najmu określonego rodzaju lokalu, ale jednocześnie spełnia przesłanki umożliwiające zawarcie umowy najmu innego rodzaju lokalu spośród wymienionych w § 14 ust. 1, to osoba ta, po wcześniejszym wyrażeniu przez nią zgody, jest umieszczana na tym wykazie, który odpowiada spełnianym przez nią przesłankom. Umieszczenie w nowym wykazie następuje na pozycji odpowiadającej dacie złożenia i zakwalifikowania pierwszego wniosku tej osoby o udzielenie pomocy mieszkaniowej. Nie wyrażenie zgody na umieszczenie w nowym wykazie powoduje skreślenie jej z wykazu.

5. Porównanie rzeczywistych warunków mieszkaniowych z deklarowanymi we wniosku, dokonuje co najmniej 2- osobowy zespół pracowników Urzędu, wyznaczony przez Burmistrza.

6. O skreśleniu z wykazu zainteresowanego powiadamia się pisemnie, wskazując przyczyny skreślenia.

§ 16. Postanowień § 14 i § 15 nie stosuje się do wynajmowania lokali osobom :

- 1) przekwaterowanym na czas oznaczony z lokali i budynków przeznaczonych do remontu lub modernizacji;
- 2) pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;

§ 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. Trzykrotna odmowa przyjęcia propozycji najęcia 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 przedkłada osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu, ofertę zawarcia umowy wskazując lokal mieszkalny będący przedmiotem przyszłej umowy, stawkę czynszu za najem 1 m² tego lokalu, zakres obowiązków i uprawnień stron oraz siedmiodniowy termin, w którym osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu powinna wyrazić zgodę na podpisanie umowy o proponowanej treści lub 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, Burmistrz zawiera umowę najmu lokalu wskazanego w ofercie.

§ 18. Rozpatrywanie i załatwianie wniosków o najem lokali poddaje się kontroli społecznej, przez umieszczanie wykazów osób oczekujących na wynajęcie lokalu w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego.

§ 19. Gmina co 3 lata weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniające oddanie w najem lub podnajem lokalu, określonego w § 5 ust.3 pkt 2.

Rozdział 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.

§ 20.1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego będącego w jego zasobie mieszkaniowym z osobami pełnoletnimi, które pozostały w lokalu mieszkalnym opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, jeżeli są jego małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu, dziećmi najemcy i jego współmałżonka, innymi osobami, wobec których najemca jest obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, lub osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, a najemca:

- 1) przeprowadził się do lokalu do którego nie uzyskał tytułu prawnego, albo
- 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym – w przypadku przekwaterowania osób uprawnionych na osobę przypadałoby mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu z osobami określonymi w ust. 1 jest stałe zamieszkiwanie z najemcą przez okres co najmniej 5 lat i nie posiadanie przez nie i ich współmałżonków tytułu prawnego do innego lokalu oraz spełnienie kryterium dochodowego, określonego w uchwale.

§ 21. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z najemcą przez okres co najmniej 7 lat, pod warunkiem nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i spełniania kryterium dochodowego określonego w uchwale.

§ 22.1. Burmistrz może wyrazić zgodę na ponowne nawiązanie lub kontynuowanie najmu z osobą, której wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, a która uregulowała zaległe należności w opłatach związanych z użytkowaniem lokalu.

2. Postanowienia ust. 1 stosuje się również do osób, którym sąd prawomocnym wyrokiem nakazał opróżnienie lokalu, jeżeli spłaciły one zaległe należności w opłatach związanych z użytkowaniem lokalu oraz wszystkie koszty sądowe i egzekucyjne związane z postępowaniem o opróżnienie lokalu, o ile nadal zamieszkują w tym lokalu.

Rozdział 6.

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

§ 23. Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych to:

- 1) przy niepełnosprawności wzrokowej:

- a) lokal usytuowany na parterze lub I piętrze
 - b) brak progów oraz zróżnicowanych poziomów podłóg w lokalu.
- 2) przy niepełnosprawności ruchowej:
- a) lokal usytuowany w parterze budynku
 - b) brak progów oraz zróżnicowanych poziomów podłóg w lokalu
 - c) szerokość światła drzwi dostosowana do potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim
 - d) wyposażone w uchwyty łazienkowe, prysznic lub kabinę prysznicową z kratką ściekową w posadzce.

Rozdział 7.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań pomocy społecznej w zakresie mieszkań chronionych

§ 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 chronione

2. Mieszkania chronione, 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.

Rozdział 8.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 25. 1. W terminie 30 dni od dnia wejścia uchwały w życie sporządza się nowe wykazy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu:

- 1) socjalnego lokalu,
- 2) lokalu na czas nieoznaczony, z podziałem na część I obejmującą imiona i nazwiska osób przeniesionych z dotychczasowych wykazów oraz część II obejmującą imiona i nazwiska osób, które zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu po wejściu uchwały w życie.

2. Osoby ujęte w wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego sporządzonym na podstawie uchwały wymienionej w § 26 uznaje się za spełniające przesłanki umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu socjalnego lokalu

3. Osoby ujęte w wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu dla osób o niskich dochodach sporządzonym na podstawie uchwały wymienionej w § 26 uznaje się za spełniające przesłanki umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

4. Imiona i nazwiska osób określonych w ust. 2 i 3 przenosi się do części I nowych wykazów z zachowaniem ich kolejności według stanu na dzień poprzedzający wejście w życie niniejszej uchwały.

5. Propozycję zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo najmu lokalu na czas nieoznaczony przedstawia się w pierwszej kolejności osobom ujętym w części I wykazów.

6. Osoby z części I wykazów podlegają weryfikacji określonej w § 15 niniejszej uchwały z tym, że pierwsza weryfikacja może nastąpić nie wcześniej niż po upływie roku od dnia wejścia uchwały w życie.

§ 26. Traci moc uchwała Nr XIV/108/11 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 listopada 2011r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z 2014r., poz.1015 ze zmianami).

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Międzyrzeczu

Katarzyna Budych

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Międzyrzeczu

z dnia.....2021 r.

**SYSTEM KWALIFIKACJI PUNKTOWEJ
do zawarcia umowy najmu w pierwszej kolejności**

Lp.	OKOLICZNOŚCI PODLEGAJĄCE OCENIE	KRYTERIA OCENY	SKALA	PKT	OBJAŚNIENIA
1	2	3	4	5	6
1	Rodzinno- zdrowotne	Wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem ukończyły lub ukończą 75 rok życia w roku, w którym składany jest wniosek	1)1) Osoba mieszkająca samotnie; 2)2) Małżeństwo mieszkające samodzielnie, nawet gdy jedno z małżonków ma mniej niż 75 lat. 3) 4)	10 6	
2		Wnioskodawca-wychowanek	1) Liczba lat przebywania w pieczy zastępczej lub w placówkach o których mowa w art.88 ustawy o pomocy społecznej: a) od 1 roku do 5 lat, b) powyżej 5 lat do 10 lat, c) powyżej 10 lat; 2) Centrum życiowe na terenie Gminy Międzyrzecz: a) wychowankowie, którzy pochodzą z terenu Gminy Międzyrzecz, b) wychowankowie, którzy zostali umieszczeni w pieczy zastępczej na terenie gminy Międzyrzecz, a pochodzą z innego powiatu, c) usamodzielniani wychowankowie, którzy pochodzą z innego powiatu i osiedlili się na terenie Gminy Międzyrzecz.	5 10 15 5 3 2	Osoba, o której mowa w § 1 ust.2 pkt.4 uchwały
3		Sytuacja rodzinno-opiekuńcza	1) Wnioskodawca samotnie wychowujący dziecko w wieku do 18 roku życia, a w przypadku dzieci uczących się do 25 roku życia;	4	Osoba samotnie wychowująca dziecko to m.in. osoba, której małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód, lub w stosunku do której sąd orzekł separację. Dzieci objęte wnioskiem muszą faktycznie zamieszkiwać z rodzicem lub opiekunem prawnym. Nalicza się po 2 punkty za każde dziecko-
4			2) Dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 roku życia, a w przypadku dzieci uczących się do 25 roku	2	

			życia.		maksymalnie 8 pkt.. W przypadku dzieci, które ukończyły 18 rok życia, konieczne jest przedstawienie zaświadczenia o kontynuowaniu nauki.
5		Stan zdrowia wnioskodawcy lub członków gospodarstwa domowego	1) Niepełnosprawność - stopień znaczny; 2) Niepełnosprawność- stopień umiarkowany; 3) Niepełnosprawne dziecko do ukończenia 16 roku życia wymagające opieki stałej lub długotrwałej lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji; 4) Niepełnosprawne dziecko do ukończenia 16 roku.	6 2 6 3	Nalicza się punkty za każde osoby objęte wnioskiem z niepełnosprawnością. Dokumentami określającymi stopień niepełnosprawności są dokumenty wymienione w ustawie z dnia 27.08.1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych. W przypadku dziecka do 16 roku życia należy przedstawić orzeczenie o niepełnosprawności bez określonego stopnia lub decyzję o pobieraniu zasiłku pielęgnacyjnego.
6	Warunki mieszkaniowe	Wcześniejsze ubieganie się wnioskodawcy o udzielenie pomocy mieszkaniowej	Badany okres ubiegania się o pomoc mieszkaniową, licząc wstecz od dnia złożenia wniosku, który został pozytywnie zweryfikowany pod warunkiem, iż w tym okresie wniosek spełnia kryteria udzielenia pomocy mieszkaniowej od 1 roku do 10 lat;	1-10	Nalicza się po 1 punkcie za każdy rok, jeżeli wnioskodawca ubiegał się nieprzerwanie w badanym okresie o ustalenie uprawnień do udzielenia pomocy mieszkaniowej- maksymalny okres badany wynosi 10 lat.
7		Bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej	Wnioskodawca- bezdomni po zrealizowaniu indywidualnego programu wychodzenia z bezdomności, kontraktu socjalnego lub umowy współpracy.	6	Zaświadczenie o zrealizowaniu indywidualnego programu wychodzenia z bezdomności, kontraktu socjalnego lub umowy współpracy. Nalicza się 6 pkt bez względu na liczbę osób objętych wnioskiem.
8		Stosunek wnioskodawcy do wcześniej udzielonej pomocy oraz sposób korzystania z zajmowanego lokalu	1) Brak skreślenia z wykazów osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej lub odrzucenia oferty najmu socjalnego lokalu w ramach realizacji wyroku nakazującego opróżnienia lokalu; 2) Brak zaległości w opłatach za używanie lokalu (ponad 3-miesięczne); 3) Korzystanie z lokalu w sposób niezakłócający porządku innym lokatorom.	20	20 pkt w przypadku łącznego spełnienia przesłanek w badanym okresie, Który wynosi 3 lata wstecz od dnia złożenia wniosku. Pkt 2 uznaje się za spełniony w przypadku zawarcia i wywiązania się z ugody przez okres min. 6 miesięcy.

9		Korzystanie przez wnioskodawcę ze świadczeń w zakresie pomocy mieszkaniowej	1) Dodatek mieszkaniowy; 2) Dodatek energetyczny	3 1	
10	Aktywizacja	Stosunek wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem do aktywności zawodowej lub świadczeń z systemu ubezpieczeń społecznych lub świadczeń opiekuńczych	1) Zatrudnienie powyżej 6 m-cy w wymiarze min. 0,5 etatu, liczone z przepracowanych miesięcy u jednego pracodawcy lub kilku pracodawców z zachowaniem ciągłości zatrudnienia; 2) Wykonywanie przez okres min. 6 m-cy czynności na podstawie umów cywilnoprawnych z odprowadzonymi składkami na Fundusz Pracy od zarobku odpowiadającego co najmniej kwocie minimalnego wynagrodzenia za pracę; 3) Status osoby bezrobotnej; 4) Pobieranie świadczenia długoterminowego/stałego z systemu ubezpieczeń społecznych (m.in. renta, emerytura); 5) Pobieranie świadczenia opiekuńczego z wyłączeniem zasiłku pielęgnacyjnego;	5 5 3 5 10	Nalicza się punkty za każdego pełnoletniego spełniającego warunki zatrudnienia. W przypadku zbiegu uprawnień do naliczenia punktów z kolumny 4 załącznika- nalicza się punkty tylko z jednego tytułu- wyżej punktowanego. W przypadku zatrudnienia u kilku pracodawców wymiar etatu podlega sumowaniu.

Uzasadnienie

Zgodnie z art.4 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Art.21 ust. 1 tejże ustawy zobowiązuje natomiast radę gminy do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Obecnie w naszej Gminie zasady te określa uchwała Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 listopada 2011 r. nr XIV/108/11. Ze względu na nowelizację w/w ustawy zachodzi potrzeba wprowadzenia zmian w zasadach wynajmu lokali mieszkalnych.

Projekt uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz uwzględnia regulacje prawne wynikające z nowelizacji ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadzone w 2019 r.

Projekt zawiera regulacje wymagane przez ustawodawcę tzn. określa: wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu; warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy; kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu; warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu gminy a zajmującymi lokale w innych zasobach; tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu, oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej; zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy; warunki, jakie musi spełniać lokal dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności; zasady przeznaczania lokali na realizację zadań pomocy społecznej w zakresie mieszkań chronionych.

Wobec powyższego pojęcie niniejszej uchwały jest celowe i uzasadnione.