

**UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W ŁĘCZNEJ
z dnia**

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Łęczna.**

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r., poz.713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611) - Rada Miejska uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1

Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęczna.

§ 2

Lokale, o których mowa w § 1 wynajmowane są na rzecz członków wspólnoty samorządowej Gminy Łęczna.

Rozdział 2

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem
lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa
domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu.**

§ 3

Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które zamieszkują na terenie Gminy Łęczna, mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy, poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie przekroczył 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4

Umowę najmu socjalnego lokalu można zawrzeć z osobą, która ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, nieposiadająca tytułu prawnego do lokalu, zamieszkująca na terenie Gminy

Łączna, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy, poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie przekroczył 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 85 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5

1. Na wniosek najemcy, wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu.
2. Kryterium uprawniające do obniżki czynszu:
 - 1) w przypadku najmu lokalu na czas nieoznaczony, dochód na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy, poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie przekroczył 50% dochodu uprawniającego do tego najmu, określonego w § 3; wysokość obniżki czynszu stanowi 10% jego wysokości;
 - 2) w przypadku najmu socjalnego lokalu, dochód na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy, poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie przekroczył 50% dochodu uprawniającego do tego najmu, określonego w § 4 ; wysokość obniżki czynszu stanowi 20% jego wysokości.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6

O poprawę warunków mieszkaniowych mogą ubiegać się osoby które:

- 1) zajmują lokale, których łączna powierzchnia pokoi jest mniejsza niż 5 m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkują lokale, które ze względu na położenie lub standard wyposażenia są niedostosowane do potrzeb wynikających z niepełnosprawności najemcy lub członka gospodarstwa domowego;
- 3) zamieszkują lokale, które są w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców.

Rozdział 4

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

§ 7

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego przysługuje osobom, które odpowiednio spełniają warunki określone w § 3 i § 4 oraz:

- 1) utraciły lokal w skutek klęski żywiołowej, pożaru, innej katastrofy;
- 2) będące ofiarą przemocy w rodzinie, co zostało potwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu;
- 3) członek ich gospodarstwa domowego posiada orzeczenie o niepełnosprawności;

- 4) samotnie wychowują dzieci;
- 5) opuściły Dom Dziecka, rodzinę zastępczą lub placówkę opiekuńczo – wychowawczą po uzyskaniu pełnoletności;

§ 8

W przypadku zbiegu kryteriów pierwszeństwa, o których mowa w § 7 jako kryteria dodatkowe ustala się:

- 1) liczbę osób w gospodarstwie domowym, posiadających orzeczenie o niepełnosprawności;
- 2) liczbę małoletnich dzieci w gospodarstwie domowym;
- 3) liczbę osób w gospodarstwie domowym, posiadających orzeczenie lekarskie potwierdzające przewlekłą chorobę.

Rozdział 5

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 9

1. Zamiana lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, dokonywana jest pomiędzy najemcami w następujących sytuacjach:
 - 1) zamiana dokonywana jest na wniosek najemcy lub propozycji złożonej przez wynajmującego;
 - 2) do zamiany wymagana jest pisemna zgoda najemców tych lokali oraz wynajmującego.
2. Dopuszcza się dokonywanie zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, na wniosek najemcy lokalu:
 - 1) ze względu na udokumentowany stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności najemcy a także osób z nim zamieszkujących, co znacząco utrudnia lub uniemożliwia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu;
 - 2) ze względu na zmianę sytuacji rodzinnej najemcy związanej ze zwiększeniem lub zmniejszeniem liczby osób zamieszkujących w lokalu;
 - 3) w przypadku, gdy lokal położony jest w budynku na nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży lub w budynku przeznaczonym do rozbiórki;
 - 4) gdy najemca ma trudności finansowe związane z regulowaniem opłat czynszowych za dotychczas zajmowany lokal.
3. Najemca lokalu socjalnego może dokonać zamiany wyłącznie z najemcą innego lokalu socjalnego.
4. Zgoda na zamianę lokalu jest uwarunkowana uregulowaniem przez najemców wszystkich zobowiązań wynikających z dotychczasowych umów najmu lokalu.
5. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu lokalu, podpisanie protokołów zdawczo - odbiorczych i zawarcie nowych umów najmu z osobami wskazanymi we wniosku o zamianę.

§ 10

Przy zamianie pomiędzy najemcami lokali, wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego a najemcami lokali znajdujących się w innych zasobach wymagana jest:

- 1) pisemna zgoda najemców tych lokali;
- 2) pisemna zgoda właścicieli lub dysponentów tych lokali;
- 3) spełnianie przez osoby obejmujące lokal w zasobach Gminy Łęczna kryteriów kwalifikujących do najmu lokalu z jej zasobów.

Rozdział 6

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

§ 11

1. Kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowa najmu lokalu dokonuje się spośród osób znajdujących się na liście, o której mowa w § 13, z udziałem Społecznej Komisji Mieszkaniowej biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego
2. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, powołana przez Radę Miejską.
3. W pracach Komisji mogą uczestniczyć zaproszeni przedstawiciele zarządców.
4. Do zadań Komisji należy:
 - 1) kontrola warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o najem lokalu;
 - 2) przedkładanie Burmistrzowi propozycji do projektu listy oczekujących;
 - 3) kontrola prawidłowości umieszczania osób na liście;
 - 4) opiniowanie odwołań, skarg, wniosków.
5. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje Burmistrz Łęcznej.

§ 12

1. Wniosek o zawarcie umowy najmu składa się na piśmie do Urzędu Miejskiego w Łęcznej, do dnia 30 listopada roku poprzedzającego datę sporządzenia listy.
2. Listy osób uprawnionych sporządza się w terminie do 31 marca każdego roku, zgodnie z kryteriami, o których mowa w § 3, § 4, § 7, §8.
3. Listy osób uprawnionych przekazuje się do zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
4. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie osoby ubiegającej się na liście osób uprawnionych.
5. Umieszczenie danej osoby na liście, o której mowa w ust. 2. nie stanowi zobowiązania Gminy Łęczna do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.
6. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie w siedzibie Urzędu Miejskiego w Łęcznej na okres minimum jednego miesiąca.
7. Lista winna zawierać informację o możliwości składania odwołania do Burmistrza Łęcznej w

ciągu miesiąca od daty podania informacji do publicznej wiadomości.

8. Odwołania rozpatrywane są przez Burmistrza Łęcznej po zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkańców.
9. Listę zatwierdza Burmistrz Łęcznej.

Rozdział 7

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

§ 13

1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego po śmierci najemcy, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełniają kryterium określone odpowiednio w § 3 lub w § 4.
2. Osoby pozostające w lokalu po opuszczeniu lub śmierci najemcy zobowiązane są ponosić opłaty z tytułu korzystania z lokalu.
3. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie ust. 1, opuszczają lokal w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy od daty śmierci najemcy lub rezygnacji z lokalu.

Rozdział 8

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

§ 14

1. Realizując ustaloną listę osób uprawnionych do najmu i zamian uwzględnia się rodzaj niepełnosprawności, wynikający z dokumentu posiadanego przez osobę uprawnioną i potwierdzającego rodzaj niepełnosprawności.
2. W przypadku osób z niepełnosprawnością ruchową wskazany zostanie do najmu lokal usytuowany na parterze, a w miarę występujących warunków technicznych, z podjazdem dla osób niepełnosprawnych.
3. W przypadku osób z ograniczeniami ruchowymi, w szczególności poruszającymi się na wózku inwalidzkim, wyposażenie lokalu uwzględniać winno tę niepełnosprawność.

Rozdział 9

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

§ 15

Gmina Łęczna może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507, z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1111, z późn. zm.) poprzez wydzielenie lokali z posiadanego zasobu lub poprzez najem lokali od osób trzecich.

Postanowienia końcowe

§ 16

Traci moc uchwała Nr LIV/437/2002 Rady Miejskiej w Łęcznej z dnia 31 lipca 2002 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęczna (t.j. Dz.Urz. Woj. Lub. z 2013r., poz. 5382).

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 18

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.