

**UCHWAŁA NR XXVII/136/2025
RADY GMINY LISKÓW**

z dnia 26 listopada 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) 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 2023 r., poz. 725) Rada Gminy Lisków uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lisków stanowiące Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XII/86/2007 Rady Gminy Lisków z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lisków zmieniona Uchwałą Nr V/38/2011 Rady Gminy Lisków z dnia 31 marca 2011 r.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lisków.

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

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lisków.

2. Wynajmującym lokale mieszkalne jest Gmina Lisków reprezentowana przez Wójta Gminy.

3. Gmina Lisków, gospodaruje swoim zasobem mieszkaniowym poprzez wynajem lokali mieszkalnych osobom fizycznym zamieszkującym na terenie gminy, spełniającym kryteria ustawowe oraz określone niniejszą uchwałą.

4. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Lisków, z wyjątkiem najmu socjalnego lokali i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

§ 2. Ilekroć w niniejszej 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 (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz.725);
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy;
- 4) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1335);
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1335);
- 6) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie ustawy z dnia 1 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

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. Za osoby spełniające kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem na czas nieoznaczony lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy uważa się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. Oddanie lokalu w najem socjalny na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza:

- 1) 110% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. 1. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.

2. Stosowanie obniżek czynszu możliwe jest w przypadku najmu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokali, gdy wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Wójt może obniżyć czynsz o 10%.
4. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres 12 miesięcy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) metraż lokalu, w którym mieszka osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu, nie osiąga 5 m² powierzchni łącznej pokoi na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu znajdującym się w budynku przeznaczonym do rozbioru;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, określonych w przepisach prawa budowlanego.

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 i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkują w lokalach znajdujących się w budynkach, których stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub mienia, jeśli powyższe okoliczności zostały stwierdzone przez właściwy organ nadzoru budowlanego;
- 3) zamieszkują w lokalach stanowiących własność Gminy, w których zachodzi konieczność wykonania czynności budowlanych wymagających opróżnienia lokalu.

Rozdział 5.

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

§ 8. 1. Zamiana lokali mieszkalnych dokonywana jest na wniosek zainteresowanego i wymaga pisemnej zgody Wójta, po zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową.

2. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest przedłożenie przez najemców stosownych wniosków oraz spełnienia przez nich następujących warunków:

- 1) brak zaległości z tytułu opłat czynszowych oraz opłat niezależnych od właściciela;
- 2) posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego podlegającego zamianie;
- 3) oddanie lokalu do zamiany w stanie nadającym się do natychmiastowego zamieszkania.

3. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody wynajmujących.

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

§ 9. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Lisków składają pisemny wniosek do urzędu gminy. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania;
- 3) informacje o osobach uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą (stopień pokrewieństwa, wiek);
- 4) opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych;
- 5) uzasadnienie wniosku.

2. Do wniosku dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku;
- 2) dowody potwierdzające źródła i wysokość dochodu gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku
- 3) oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych zawartych we wniosku, zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r., w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), w celu realizacji wniosku;

3. W przypadku, gdy wniosek o którym mowa w ust. 2 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, wyznacza się wnioskodawcy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 10. 1. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy jest jawny. Jawność ma na celu realizację kontroli społecznej.

2. W celu zapewnienia kontroli społecznej Wójt Gminy Lisków w drodze zarządzenia powołuje Komisję Mieszkaniową w składzie co najmniej 6 osób.

3. W skład Komisji Mieszkaniowej mogą być powołani pracownicy Urzędu Gminy, przewodniczący stałych komisji Rady Gminy, pracownicy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Liskowie.

4. Obsługę administracyjną Komisji Mieszkaniowej zapewnia Urząd Gminy w Liskowie.

5. Komisja Mieszkaniowa działa na podstawie Regulaminu pracy ustalonego przez Wójta Gminy Lisków.

6. Pracami Komisji kieruje jej Przewodniczący, wybierany zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym na pierwszym posiedzeniu komisji zwołanym przez Wójta Gminy Lisków.

7. Posiedzenia Komisji Mieszkaniowej odbywają się w miarę potrzeby i są zwoływane przez Przewodniczącą Komisji, w porozumieniu z pracownikiem Urzędu Gminy w Liskowie.

8. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu mieszkalnego w oparciu o zapisy niniejszej uchwały. Komisja Mieszkaniowa w procesie opiniowania wniosków uwzględnia w szczególności warunki mieszkaniowe, społeczne i socjalne wnioskodawców.

9. Po rozpatrzeniu wniosków o przydział lokali mieszkalnych Komisja Mieszkaniowa tworzy wykaz osób, z którymi umowy najmu powinny być zawarte w pierwszej kolejności. Wykaz taki jest przedkładany Wójtowi Gminy Lisków.

10. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązany jest Wójt Gminy Lisków.

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

§ 11. W razie śmierci najemcy, zamieszkałe w lokalu osoby wstępują w stosunek najmu jeśli spełniają warunki zawarte w art. 691 Kodeksu cywilnego.

§ 12. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, zobowiązane są do przekazania tego lokalu gminie.

2. Osoby, o których mowa w ust.1 mogą ubiegać się o najem lokalu, w którym pozostały jeżeli:

- 1) spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 uchwały,
- 2) okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą nie był krótszy niż 1 rok, przy czym obowiązek wykazania wspólnego zamieszkiwania spoczywa na osobie ubiegającej się o najem,
- 3) spełniony jest warunek braku zadłużenia z tytułu dotychczasowego najmu lub pod warunkiem spłaty całkowitej występującego zadłużenia.

3. Wniosek o zawarcie umowy najmu należy złożyć w urzędzie w terminie 2 miesięcy od dnia kiedy najemca opuścił lokal lub od dnia jego śmierci.

4. Wnioski osób, o których mowa w ust. 2 rozpatrywane są na zasadach określonych w rozdziale 6 uchwały.

5. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu lokalu z osobami, o których mowa w ust. 1, wójt wzywa te osoby do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego lokalu i w tym celu wyznacza termin na przekazanie lokalu gminie.

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Lokal wskazany osobom niepełnosprawnym, które mają problem z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku, z którego będą miały możliwość samodzielnego i swobodnego opuszczenia lokalu.

3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju, będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

4. Osobie niepełnosprawnej może zostać przyznany lokal nie spełniający powyższych wymogów gdy zostanie wyrażona przez nią zgoda na zawarcie umowy najmu takiego lokalu.

Rozdział 9.

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

§ 14. 1. Gmina Lisków, w miarę posiadanych możliwości, może przeznaczyć lokale na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej poprzez wydzielenie tych lokali w mieszkaniowym zasobie gminy, w szczególności na mieszkania treningowe i wspomagane.

2. W celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, jednostki organizacyjne pomocy społecznej lub organizacje pożytku publicznego składają do Wójta Gminy Lisków, umotywowany wniosek, określający cel, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania odnośnie dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu lokalu, wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do własnych potrzeb oraz inne informacje, jeśli wnioskodawca uzna je za istotne.

3. Wyłanianie osób do używania lokali, o których mowa w ust. 1 następuje przez jednostki organizacyjne pomocy społecznej lub organizacje pożytku publicznego, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, regulujące zasady przyznawania tych mieszkań.

4. W przypadku realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Wójt w drodze zarządzenia określa przeznaczenie lokalu, a następnie jednostka realizująca zadanie zawiera z Gminą stosowne porozumienie, określające warunki organizacyjno-finansowe przekazania i utrzymania danego lokalu.

Rozdział 10.

Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 15. Lokale przeznacza się dla osób, które:

- 1) zatrudnione są w instytucjach gminnych, służbie zdrowia, oświacie lub praca ich jest stała i związana z zadaniami realizowanymi na rzecz Gminy Lisków oraz których zatrudnienie ze względu na posiadane kwalifikacje jest szczególnie pożądane z punktu widzenia interesu Gminy oraz której zatrudnienie ma szczególne znaczenie społeczne dla ogółu mieszkańców Gminy Lisków,
- 2) najem lokalu mieszkalnego związany ze stosunkiem pracy jest zawierany na czas oznaczony, tj. na czas trwania stosunku pracy świadczonej przez najemcę,
- 3) decyzję o zawarciu umowy na czas trwania stosunku pracy podejmuje Wójt po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej,
- 4) członkami rodziny najemcy, którzy mają prawo do zamieszkiwania w wynajętym lokalu, są pozostający we wspólnym gospodarstwie: małżonek, dzieci, rodzice najemcy, jeśli ze względu na wiek lub niepełnosprawność nie powinni zamieszkiwać samodzielnie,
- 5) w stosunku do mieszkań wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy obowiązują stawki czynszu jak dla pozostałych lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 16. Do lokali mieszkalnych, o których mowa w § 15, nie stosuje się kryteriów przydziału lokali zawartych w niniejszej uchwale.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 17. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr XXVII/136/2025
Rady Gminy Lisków
z dnia 26 listopada 2025 r.**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Lisków**

Podjęcie uchwały Rady Gminy Lisków w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lisków spowodowane jest koniecznością dostosowania do wymogów znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

W związku z powyższym, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.