

UCHWAŁA NR .../.../2025
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU

z dnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 1465) 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 poz. 725) Rada Miejska Międzychodu uchwala co następuje:

§ 1. Zmienia się postanowienia załącznika do uchwały nr XVII/148/2019 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzychód w następujący sposób:

- 1) w rozdziale II pn. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Lokale mieszkalne z zasobu mieszkaniowego Gminy Międzychód służą do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób, których dochód miesięczny, obliczony na podstawie zapisów rozdz. I ust. 3 niniejszej uchwały, ustalony w oparciu o kwotę najniższej emerytury ogłoszonej na podstawie art. 94 ust. 2 pkt.1 lit. a ustawy o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1631), przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę zgłoszenia wniosku, nie przekracza:

a) w przypadku lokali wynajmowanych na zasadach najmu socjalnego:

- 125% kwoty najniższej emerytury, w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego,
- 100% kwoty najniższej emerytury, w przypadku dwuosobowego gospodarstwa domowego,
- 80% kwoty najniższej emerytury, w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego;

b) w przypadku lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony:

- 175% kwoty najniższej emerytury, w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego,
- 135% kwoty najniższej emerytury, w przypadku dwuosobowego gospodarstwa domowego,
- 100% kwoty najniższej emerytury, w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego.”,

b) dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Przekroczenie dochodu określonego w ust. 1 lit. a nie więcej niż o 20% nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli najemca znajduje się w trudnej sytuacji życiowej lub jeżeli jego jedynym źródłem utrzymania jest świadczenie emerytalne lub rentowe.”;

- 2) w rozdziale IV pn. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego:

a) ust. 1. otrzymuje brzmienie:

„1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego, z zastrzeżeniem przepisu art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przysługuje:

- a) osobom opuszczającym rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo-wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, pod warunkiem, że z wnioskiem o ujęcie do listy osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu wystąpią do ukończenia 25. roku życia,
 - b) osobom niepełnosprawnym posiadającym orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności,
 - c) osobom dotkniętym przemocą w rodzinie (jeśli sporządzona została Niebieska Karta C lub zapadł wyrok skazujący sprawcę przemocy),
 - d) osobom, które zamieszkują w lokalu, który według opinii właściwego organu nadzoru budowlanego, nie nadaje się na stały pobyt ludzi i jest przeznaczony do rozbiórki,
 - e) rodzinom posiadającym trójkę lub więcej dzieci,
 - f) osobom bezdomnym, które zrealizowały indywidualny program wychodzenia z bezdomności przebywając w schroniskach dla bezdomnych”.
- b) ust. 2. otrzymuje brzmienie:
- „2. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, na okres jednego roku, z osobą, która utraciła dotychczas zajmowany lokal wskutek: katastrofy budowlanej, pożaru, powodzi, huraganu lub innej siły wyższej, bez konieczności spełnienia przez tę osobę kryteriów dochodowych określonych w Rozdziale II.”;
- 3) w rozdziale VI pn. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej:
- a) dodaje się ust. 11 w brzmieniu:
- „11. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację wniosku (zmiana miejsca zamieszkania, sytuacji materialnej lub rodzinnej).”;
- b) dodaje się ust. 12 w brzmieniu:
- „12. Dwukrotna odmowa przyjęcia wskazanego lokalu traktowana będzie jako rezygnacja z uprawnienia do otrzymania lokalu.”;
- 4) w rozdziale VII pn. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którym najem nie wstąpiły po śmierci najemcy:
- a) w ust. 1 dodaje się literę c, w brzmieniu:
- „c) nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.”;
- b) w ust. 2 dodaje się literę c, w brzmieniu:
- „c) nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.”;
- 5) w rozdziale XI pn. Kaucja zabezpieczająca:
- a) dodaje się ust. 2 w brzmieniu:
- „2. Z obowiązku wpłacenia kaucji mieszkaniowej zwolnione są osoby:
- 1) zawierające umowę najmu socjalnego lokalu,
 - 2) zawierające umowę najmu lokalu zamiennego,
 - 3) wstępujące w stosunek najmu lokalu na podstawie art. 691 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego tj. małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci,
 - 4) dokonujące zamiany lokali mieszkalnych.”;

- 6) Użyte w zmienianej uchwale, w różnej liczbie i przypadku, wyrazy „Referat Komunalno-Środowiskowy” zastępuje się użytymi w odpowiedniej liczbie i przypadku wyrazami „Zespół Zasobów Komunalnych”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

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

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 1465) do wyłącznej właściwości Rady Gminy należy stanowanie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy. Zgodnie z art. 21 ust 3 pkt. 1 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 poz. 725) Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym 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.

Zmiany w rozdziale II pn. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu, polegają na wprowadzeniu osobnego kryterium dochodowego dla gospodarstw domowych dwuosobowych. Przed zmianą, gospodarstwa dwuosobowe nie mogły przekroczyć kryterium dochodowego w przeliczeniu na 1 osobę w takiej samej wysokości co gospodarstwa wielorodzinne, co powodowało częste przekroczenie dochodu w sytuacji uzyskiwania choćby niskiego dochodu przez obu członków gospodarstwa domowego i uniemożliwiało przedłużenie umowy najmu socjalnego oraz zawarcia umowy najmu.

W rozdziale IV pn. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego, ujednolicono kryteria pierwszeństwa dla obu rodzajów umów - najmu socjalnego i najmu na czas nieoznaczony. Wprowadzono także możliwość zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, na okres jednego roku, z osobą, która utraciła dotychczas zajmowany lokal wskutek: katastrofy budowlanej, pożaru, powodzi, huraganu lub innej siły wyższej, bez konieczności spełnienia przez tę osobę kryteriów dochodowych.

Rozdział VI pn. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej, uzupełniono o obowiązek aktualizacji danych przez wnioskodawcę oraz wprowadzono konsekwencje dwukrotnej rezygnacji z przydziału lokalu.

W rozdziale VII pn. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, wprowadzono dodatkowy wymóg nie wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

W rozdziale XI pn. Kaucja zabezpieczająca, dodano ustęp wyjaśniający w jakich sytuacjach nie jest pobierana kaucja przed zawarciem umowy najmu.

Wprowadzone zmiany w uchwale mają na celu zapewnienie bardziej sprawiedliwego i dostępnego systemu wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, dostosowanego do możliwości mieszkaniowych Gminy Międzychód.

W związku z powyższym, podjęcie niniejszej uchwały jest celowe.