

Projekt

z dnia 16 października 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia 16 października 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2, w związku z art. 21 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), Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XX/143/19 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 12 grudnia 2019 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego z 2019r., poz. 11119).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2026 r.

RADCA PRAWNY

Agata Wencel-Socha

Kierownik
Referatu Mienia Komunalnego

Anna Pawlicka-Różańska

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1. Niniejszy załącznik określa zasady wynajmowania lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków zwane dalej „Zasadami”.

§ 2. Ilekroć w niniejszych Zasadach jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 5) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1631 z późn. zm.);
- 6) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 7) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1335), z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz.U. z 2025 r. poz. 1208);
- 8) **oświadczeniu o stanie majątkowym** - należy przez to rozumieć oświadczenie, o którym mowa w art. 21b ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 9) **zamieszkiwaniu w warunkach przegęszczenia** - należy przez to rozumieć taką sytuację mieszkaniową, w której na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego - mniej niż 10 m² powierzchni użytkowej;
- 10) **powierzchni użytkowej lokalu** - należy przez to rozumieć powierzchnię zdefiniowaną w art. 2 ust. 1 pkt. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 11) **rodzinie wielodzietnej** - należy przez to rozumieć osobę lub rodzinę wychowującą 3 i więcej dzieci;
- 12) **osobie dotkniętej przemocą** - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 29 lipca 2005r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie (Dz. U. z 2024 r. poz. 1673);

- 13) **osobie niepełnosprawnej** - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 913 z późn. zm.);
- 14) **ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025 r. poz. 49)
- 15) **umowie najmu lokalu mieszkalnego** - należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 16) **umowie najmu socjalnego lokalu** - należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu, o której mowa w art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 17) **uchwale w sprawie WPGZM Gminy Mosina na lata 2025-2029** - należy przez to rozumieć Uchwałę nr XVII/163/25 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 kwietnia 2025r. w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina na lata 2025-2029";
- 18) **lista osób oczekujących uprawnionych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony** - należy przez to rozumieć listę osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, spełniających kryteria dochodowe, o których mowa w §3 ust. 1 i kryteria o których mowa w §7 ust. 1 uszeregowane zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej, o którym mowa w § 15;
- 19) **lista osób oczekujących uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego** - należy przez to rozumieć listę osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, spełniających kryteria dochodowe, o których mowa w §3 ust. 2 i kryteria o których mowa w §7 ust. 1 uszeregowane zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej, o którym mowa w § 15;

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które nie kwalifikują się do najmu socjalnego i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, nie może przekraczać kwoty:

a) **180 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,**

b) **160% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,**

obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, nie może przekraczać kwoty:

a) **120% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,**

b) **80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,**

obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

3. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego przy oddaniu lokalu w najem ustala się przyjmując za podstawę kwotę półrocznego dochodu, o którym mowa w §2 pkt. 7, z okresu poprzedzającego miesiąc złożenia wniosku o przydział lokalu, podzielony na 6 miesięcy.

Rozdział 3.

Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 4. 1. Z wnioskiem o obniżkę stawki czynszu, ustalonej przez Burmistrza Gminy Mosina, mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina, w przypadku, gdy stawka bazowa czynszu najmu lokali mieszkalnych wyniesie co najmniej 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa wielkopolskiego w stosunku rocznym.

2. Stawka czynszu na wniosek najemcy może zostać obniżona na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu kompletnego wniosku, w zależności od wysokości uzyskiwanego dochodu o:

- 1) 30% dla najemców, których dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu najmu nie przekracza 60% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego i 40% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego;
- 2) 20% dla najemców, których dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu najmu przekracza 60% i nie przekracza 80% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego i przekracza 40% i nie przekracza 50% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

3. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego.

4. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego ustala się przyjmując za podstawę kwotę trzymiesięcznego dochodu, o którym mowa w §2 pkt. 7, z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę stawki czynszu, o którym mowa w ust. 1, podzielony na 3 miesiące.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 5. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące najemcę do ich poprawy rozumie się:

- 1) zamieszkiwanie w warunkach przegęszczenia;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym, w którym liczba pokoi jest mniejsza niż liczba gospodarstw domowych zamieszkujących w lokalu;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu o obniżonym standardzie technicznym:
 - a) bez kuchni, łazienki lub ustępu,
 - b) bez ogrzewania,
- 4) zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 5) zamieszkiwanie w altanach lub budynkach rekreacji indywidualnej znajdujących się na terenie rodzinnych ogródków działkowych;
- 6) zamieszkiwanie w pomieszczeniu lub lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;
- 7) bezdomność.

Rozdział 5.

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

§ 7. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Mosina mogą być wynajmowane osobom, które spełniają łącznie poniższe warunki:

- a) zamieszkują na terenie Gminy Mosina;
- b) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- c) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego – warunek dotyczy najmu socjalnego,
- d) posiadają dochody w wysokości określonej w §3 uchwały.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem przepisu art. 14 ust. ustawy, przy zachowaniu poniższej kolejności, przysługuje:

- 1) 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 mieszkalnego lub umowy najmu lokalu socjalnego wystąpią do ukończenia 25. roku życia;
- 2) w przypadku gdy wnioskodawca lub członek gospodarstwa domowego został zaliczony do znacznego stopnia niepełnosprawności, I grupy inwalidzkiej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych lub jest całkowicie niezdolny do pracy i samodzielnej egzystencji;
- 3) w przypadku małoletniego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy zaliczonego do osób niepełnosprawnych ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji;
- 4) rodzinom wielodzietnym;
- 5) zamieszkujące z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się, bądź zmuszoną do opuszczenia mieszkania z uwagi na niemożność dalszego zamieszkiwania wspólnie z osobą skazaną za znęcanie się,
- 6) obowiązek dostarczenia lokalu wynika z wyroku sądowego;
- 7) zajmującym lokale w budynkach, w tym budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, przeznaczonych do rozbioru lub przeprowadzenia remontu w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi, mienia lub przeprowadzenia remontu;
- 8) pozbawienie dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia o charakterze losowym.

3. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 1 dotyczy wyłącznie osób umieszczonych na listach, o których mowa w § 14 ust. 1, w przypadku uzyskania przez te osoby takiej samej liczby punktów wyliczonych zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej, o którym mowa w §15.

4. Zawieranie umów najmu socjalnego lokali, umów najmu lokali mieszkalnych, lokali zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń następuje w miarę posiadania przez wynajmującego wolnych lokali lub tymczasowych pomieszczeń.

5. W celu racjonalnego i efektywnego wykorzystania posiadania zasobu mieszkaniowego dopuszcza się wynajem części lokalu z przeznaczeniem na lokal będący przedmiotem najmu socjalnego, przy jednoczesnym zapewnieniu najemcom dostępu do pomieszczeń sanitarnych i kuchni.

6. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust. 2 pkt. 6, 7 i 8 nie stosuje się kryterium dochodowego.

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje również osobie, która:

- 1) utraciła tytuł prawny do lokalu, pod warunkiem spłaty zadłużenia, a dochód uprawnia do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu;
- 2) przekazała do dyspozycji Gminy Mosina zajmowany lokal z mieszkaniowego zasobu gminy w zamian za inny w przypadkach określonych w §11,
- 3) pozostającej w lokalu po upływie terminu oznaczonego w umownie najmu socjalnego, jeżeli dochód nie uprawnia do jej przedłużenia, a uprawnia do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1. pkt. 1 dopuszcza się zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu w budynku we wspólnocie mieszkaniowej.

Rozdział 6.

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.

§ 9. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy może nastąpić poprzez:

- 1) przekazanie do dyspozycji Gminy Mosina zajmowanego lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy w zamian za inny lokal w przypadkach wskazanych w §11;
- 2) zamianę wzajemną pomiędzy najemcami, po uzyskaniu pisemnej zgody Burmistrza Gminy Mosina.

2. Zamiana, o której mowa w ust. 1 pkt. 1 może zostać dokonana na wniosek najemcy lub poprzez złożenie propozycji zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 10. Zamiany na inny wolny lokal można dokonać w przypadku, gdy:

- 1) zamiana lokalu prowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych;
- 2) budynek podlega wykwaterowaniu z uwagi na przeznaczenie do zbycia, planowanych inwestycji lub zmiany sposobu użytkowania;
- 3) najemca zamieszkuje lokal, którego remont jest nieuzasadniony ekonomicznie, nieopłacalny;
- 4) najemca odda do dyspozycji gminy lokal mieszkalny w zamian za lokal o powierzchni mniejszej, o co najmniej 1 pokój lub o co najmniej 10% powierzchni pokoi;
- 5) w wyniku regulacji stanu prawnego nieruchomości nastąpił zwrot budynku prywatnemu właścicielowi lub jego następcy prawnemu;
- 6) wypowiedziano gminie umowę najmu lokalu, w którym zamieszkuje podnajemca;
- 7) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy, który został zaliczony do znacznego stopnia niepełnosprawności, pierwszej grupy inwalidzkiej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych lub jest całkowicie niezdolny do pracy i samodzielnej egzystencji, porusza się na wózku i zajmuje lokal powyżej parteru budynku.

§ 11. 1. Zgodę na zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą uzyskać osoby, które:

- 1) posiadają tytuł prawny do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany;
- 2) zawarły wstępną umowę zamiany;

3) nie posiadają zaległości z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela lub zawarły porozumienie dotyczące ich spłaty i wywiązują się z niego przez co najmniej **3 miesiące**.

2. Wynajmujący lokale odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy w wyniku zamiany w którymkolwiek z lokali doszłoby do sytuacji zamieszkiwania w warunkach przegęszczenia.

§ 12. 1. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają przyszłych najemców, bez możliwości dochodzenia od gminy zwrotu poniesionych nakładów.

Rozdział 7.

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

§ 13. 1. Wszystkie osoby ubiegające się o otrzymanie lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina zobowiązane są do złożenia wniosku.

2. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego, włącznie z wymaganymi załącznikami lub innymi dokumentami mogącymi mieć wpływ na opinię Komisji Mieszkaniowej, składa się do Urzędu Miejskiego w Mosinie.

3. Wnioski o najem lokalu rozpatrywane są przez Burmistrza Gminy Mosina nie rzadziej niż na raz na rok. Wnioskodawcy są o tym pisemnie informowani.

§ 14. 1. Wnioski o najem lokalu, które wstępnie spełniają kryteria określone w §1 , 5 i 7 są opiniowane przez Komisję Mieszkaniową w oparciu o system kwalifikacji punktowej, o którym mowa w § 15, który ma na celu opracowanie listy osób oczekujących uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego decyduje o ujęciu na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 15. 1. Ocena warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy oraz pierwszeństwa zawarcia umowy najmu dokonywana jest przy zastosowaniu systemu kwalifikacji punktowej stanowiących załącznik do niniejszych Zasad.

2. O kolejności umieszczenia na listach oczekujących decyduje liczba uzyskanych punktów.

§ 16. 1. Wnioski pozytywnie zaopiniowane przez Komisję Mieszkaniową tworzą listy osób oczekujących uprawnionych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i osób oczekujących uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Listy osób oczekujących Komisja Mieszkaniowa sporządza do dnia 31 października każdego roku kalendarzowego.

3. Osoby, które zostały wpisane na listach wymienionych w §16 ust. 2, mają obowiązek złożenia ponownych aktualnych dokumentów, o których mowa w §13 ust. 2.

4. Burmistrz Gminy Mosina przeprowadza weryfikację złożonych wniosków w terminie do 15 marca następnego roku kalendarzowego.

§ 17. 1. Oprócz rocznych list, Burmistrz może w trakcie roku sporządzać listy dodatkowe, jeżeli zaistnieją możliwości przydziału dodatkowych lokali, które są opiniowane przez Komisję Mieszkaniową.

2. W przypadku znacznego opóźnienia w realizacji przydziału lokali mieszkalnych, Burmistrz może odstąpić, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, od sporządzenia list na dany rok.

§ 18. 1. W celu poddania kontroli społecznej spraw związanych z rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali Burmistrz Gminy Mosina powołuje, w drodze zarządzenia, Komisję Mieszkaniową, w którym określa jej skład osobowy, wyznacza przewodniczącego oraz ustala regulamin.

2. Rada Miejska w Mosinie spośród swoich członków wskazuje nie więcej niż 3 członków Komisji Mieszkaniowej.

3. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należą:

- 1) ocena i opiniowanie wniosków o najem lokali w oparciu o dane zawarte we wnioskach i załączonych do nich dokumentach oraz na podstawie przeprowadzonych wizji w miejscu zamieszkania lub pobytu wnioskodawcy;
- 2) opiniowanie list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowny najmu socjalnego lokalu;
- 3) opiniowanie innych wniosków dotyczących lokali mieszkalnych wchodzących w zasób mieszkaniowy Gminy Mosina.

Rozdział 8.

Tryb i zasady rozpatrywania wniosków oraz kwalifikowania osób ubiegających się o lokal do remontu

§ 19. 1. W sytuacji wyczerpania w danym roku budżetowym środków finansowych na remonty lub w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Mosina, Burmistrz Gminy Mosina może przeznaczyć wolny lokal mieszkalny, który z uwagi na stan techniczny wymaga przeprowadzenia remontu, do wynajmu na rzecz przyszłego najemcy pod warunkiem wykonania remontu we własnym zakresie i na jego częściowy lub całkowity koszt.

2. Koszty nakładów poniesionych na remont lokalu, o którym mowa w ust. 1 przeznaczonego do wynajmu, nie podlegają zwrotowi.

3. Umowę o przeprowadzenie prac remontowych lokalu zawiera się z osobą objętą listą osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Rozdział 9.

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. Burmistrz Gminy może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli są jego dziećmi, rodzicami, osobami przysposobionymi lub innymi osobami.

2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, jest ustalenie, że wyżej wymienione osoby nie mogą przekwaterować się do innego miejsca zamieszkania z uwagi na to, że nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 21. 1. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, Burmistrz Gminy lub osoba przez niego upoważniona, wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.

2. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust. 1, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

§ 22. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji wynajmującego.

2. Burmistrz Gminy lub osoba przez niego upoważniona, wzywa osoby, o których mowa w ust. 1, do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.

3. W wyjątkowych przypadkach Burmistrz Gminy lub osoba przez niego upoważniona, może wydłużyć termin na przekazanie lokalu na okres do 6-ciu miesięcy.

Rozdział 10.

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

§ 23. 1. Warunki, jakim musi odpowiadać lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina, wskazywany w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych, zostały określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225 z późn. zm.).

2. Powierzchnia, wyposażenie i stan techniczny lokalu, o którym mowa w ust. 1, powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby osób niepełnosprawnych wynikające z rodzaju niepełnosprawności, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

3. Lokal niespełniający wymogów określonych w ust. 1 i 2 może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycje najmu takiego lokalu i złoży pisemne oświadczenie w tym zakresie.

4. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

Rozdział 11.

Zasady przeznaczania lokali na realizację innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1214 z późn. zm.)) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025 r. poz. 49).

§ 24. 1. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na realizację zadań, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, rozpatrywane będzie każdorazowo przez Burmistrza Gminy Mosina na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

2. Po złożeniu wniosku, o którym mowa w ust. 1 dokonuje się przeglądu wolnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pod względem możliwości utworzenia lokalu spełniającego wymogi określone w odrębnych przepisach.

3. Przekazywanie lokali na cele wskazane w ust. 1 następuje na czas oznaczony na podstawie umowy najmu lokalu.

Rozdział 12.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 26. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m², mogą zostać oddane w rodzinie wielodzietnej, nawet wówczas, gdy nie osiągają dochodu w granicach określonych w §3, §4, §9 niniejszej uchwały.

2. Lokale o powierzchni przekraczającej 80m² mogą być również:

- 1) przeznaczone na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej;
- 2) wynajmowane na cel inny niż mieszkaniowy.

Rozdział 13.

Pomieszczenia tymczasowe

§ 27. 1. W sprawach związanych z pomieszczeniami tymczasowymi, nieuregulowanymi przepisami ustawy, stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące lokali będących przedmiotem najmu socjalnego.

2. Pomieszczenia tymczasowe nie podlegają zamianie.

Załącznik nr 2 do uchwały nr
 Rady Miejskiej w Mosinie
 z dnia 16 października 2025 r.

System kwalifikacji punktowej

Lp.	Okoliczności podlegające ocenie	Kryteria oceny	Punktacja	Objaśnienia
1.	Zamieszkiwanie wnioskodawcy na terenie Gminy Mosina	Mniej niż 1 rok Od 1 roku do 10 lat	0 1 Za każdy rok przyznaje się 1 punkt, przy czym maksymalną ilość punktów otrzymuje się za 10 lat zamieszkiwania	Weryfikacji podlega okres zamieszkiwania w ostatnich 10 latach kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku. Punkty naliczane są na podstawie danym o zameldowaniu., rocznej deklaracji podatkowej lub zaświadczeniu z urzędu skarbowego o pozostawaniu w ewidencji podatników w Mosinie
2.	Wcześniejsze ubieganie się wnioskodawcy o najem lokalu komunalnego / socjalnego	Badany okres ubiegania o najem wynosi 3 lat , licząc od roku złożenia wniosku	1-3	Nalicza się po 1 punkcie za każdy rok, jeżeli wnioskodawca ubiegał się o najem socjalny / komunalny
3.	Warunki metrażowe w obecnym miejscu zamieszkania wnioskodawcy	Powierzchnia pokoi przypadająca na 1 osobę: - gospodarstwo jednoosobowe do 10 m2, - gospodarstwo wieloosobowe do 5 m2, - liczba pokoi jest mniejsza iż liczba gospodarstw domowych zamieszkujących w lokalu	4 4 4	Nie dotyczy: - mieszkań treningowych, wspomaganych, wspieranych lub chronionych, - placówek, których przedmiotem działalności jest udzielanie wsparcia osobom doświadczającym bezdomności, - lokali zajmowanych przez rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka, placówek opiekuńczo-wychowawczych, - hoteli,

				- domów pomocy społecznej, - altan na rodzinnych ogródkach działkowych, - zakładów karnych i aresztów śledczych, - części lokali zajmowanych na podstawie umowy użyczenia
4.	Standard techniczny obecnie zajmowanego lokalu	1)Brak kuchni 2)Brak łazienki / WC 3)Brak ogrzewania	1 1 1	Przyznaje się po 1 punkcie po wizji lokalnej Komisji Mieszkaniowej
5.	Zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych		2	Punkty przyznaje się po wizji lokalnej Komisji Mieszkaniowej
6.	Zamieszkiwanie w altanach lub budynkach rekreacji indywidualnej znajdujących się na terenie rodzinnych ogródków działkowych	1)stanowi własność wnioskującego 2)nie stanowi własności wnioskującego	1 2	Punkty przyznaje się po wizji lokalnej Komisji Mieszkaniowej
7.	Warunki mieszkaniowe	Zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca	6	Punkty są naliczane na podstawie dokumentu sporządzonego przez rzeczoznawcę z uprawnieniami budowlanymi, potwierdzającego zły stan techniczny lokalu, który stanowi zagrożenie dla zdrowia lub życia mieszkańców. Punkty naliczane są w przypadku zamieszkiwania w lokalu o złym stanie technicznym od minimum 3 lat kalendarzowych przez złożeniem wniosku.
8.	Bezdomność	1)wnioskodawca – osoba przebywająca w ośrodku interwencji kryzysowej, z	8	Przebywanie w placówce powinno być potwierdzone przez tę instytucję. W przypadku zamieszkiwania z

		wyłączeniem hostelu dla osób uzależnionych 2)wnioskodawca - osoba przebywająca w placówce, której przedmiotem działalności jest udzielenie wsparcia osobom doświadczającym bezdomności , innej niż określona w poz. 1), lub poza placówką w warunkach niemieszkalnych (nie dotyczy miejsc, o których mowa w punkcie 5 lub 6 tabeli	4	dzieckiem nalicz a się dodatkowo po 2 punkty za każde dziecko w wieku do 18 lat roku życia, a w przypadku dzieci uczących się lub legitymujących się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności – do 25 roku życia. W pozycji 2) punkty nalicza się wyłącznie pod warunkiem zrealizowania co najmniej połowy indywidualnego programu wychodzenia z bezdomności lub kontraktu socjalnego, co potwierdza PCPR, OPS lub pracownik socjalny
9.	Wnioskodawca – pełnoletni (do 25 roku życia) wychowanek opuszczających rodzinną formę pieczy zastępczej (rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka) oraz instytucjonalną formę pieczy zastępczej (placówki opiekuńczo-wychowawcze)	1)w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu 2)w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony	20 5	Konieczne jest potwierdzenie, że wnioskodawca nie może powrócić do domu rodzinnego (potwierdza placówka w przypadku pieczy instytucjonalnej lub koordynator pieczy zastępczej w przypadku rodzin zastępczych i rodzinnych domów dziecka). Punkty naliczane są, jeśli wnioskodawca opuścił pieczę zastępczą w roku, w którym składany jest wniosek , lub w okresie 24 miesięcy poprzedzających rok, w którym składany jest wniosek
10.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania	1)Niepełnosprawność stopień znaczny 2)Niepełnosprawne dziecko do 16 roku życia	6 6	Punkty naliczane są na podstawie aktualnego orzeczenia potwierdzającego stopień niepełnosprawności. W przypadku dziecka do 16 r.ż.. Należy przedstawić orzeczenie o niepełnosprawności bez określonego stopnia lub decyzję o pobieraniu zasiłku pielęgnacyjnego.

11.	Rodzina wielodzietna (min. 3 dzieci)		1	Przyznaje się 1 punkt za każde dziecko od 3 dziecka wzwyż
12.	Wnioskodawca – osoba doznająca przemocy domowej		10	Punkty są naliczane, jeśli w roku, w którym składany jest wniosek, lub w okresie 24 miesięcy poprzedzających rok, w którym składany jest wniosek zapadł prawomocny wyrok skazujący osobę stosującą przemoc, a wnioskodawca jest osobą doznającą przemocy. Punkty nie są naliczane, jeśli osoba stosująca przemoc objęta jest wnioskiem.
13.	Wnioskodawca - rodzic przebywający w ośrodku dla osób samotnie wychowujących dzieci i kobiety w ciąży		6	Dotyczy instytucji innych niż wskazanych w pkt. 3 W przypadku zamieszkiwania z dzieckiem nalicz a się dodatkowo po 2 punkty za każde dziecko w wieku do 18 lat roku życia, a w przypadku dzieci uczących się lub legitymujących się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności – do 25 roku życia.
14.	Zamieszkiwanie przez wnioskodawcę w mieszkaniu treningowym – wspomaganym lub wspieranym	1)Zamieszkiwania do 6 miesięcy 2)Zamieszkiwanie powyżej 6 miesięcy	2 4	Zamieszkiwanie w mieszkaniu treningowym wspomaganym lub wspieranym powinno być potwierdzone przez operatora mieszkania, wraz ze wskazaniem okresu zamieszkiwania. Nalicza się dodatkowo po 1 punkcie za każdy pełny rok zamieszkiwania (nie więcej niż 2 dodatkowe punkty). Punkty nalicza się również w przypadku zamieszkiwania w mieszkaniu chronionym.

15.	Zamieszkiwanie przez wnioskodawcę w pomieszczeniu tymczasowym w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego		2	Nalicza się dodatkowo po 1 punkcie za każdy pełny rok zamieszkiwania w pomieszczeniu tymczasowym
16.	Sposób korzystania z obecnie zajmowanego lokalu	1)Zaległości w opłatach za używanie zajmowanego przez wnioskodawcę lokalu (co najmniej 3 miesięczne) 2)Używanie lokalu w sposób prowadzący do powstania szkód, niszczenie urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu 3)Samowolne zajęcie lokalu	-4 -10 -6	Dotyczy wszystkich osób objętych wnioskiem, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania. Nie odlicza się punktów w poz. 1 w przypadku zawarcia i wywiązywania się z porozumienia dotyczącego spłaty zadłużenia w ratach. W poz. 2 punkty odliczane są na podstawie informacji od zarządcy, właściciela nieruchomości, policji lub straży miejskiej.
17.	Zbycie mieszkania lub domu przez wnioskodawcę lub osobę objętą wnioskiem w okresie 10 lat kalendarzowych poprzedzających rok złożenia wniosku		-6	Dotyczy zbycia zarówno odpłatnego, jak i niedopłatnego. Punkty odliczane są tylko raz przy pierwszym złożonym wniosku po zbyciu lokalu. Nie dotyczy: - osób doznających przemocy, o których mowa w pkt. 12 tabeli - utraty mieszkania lub domu wskutek licytacji komorniczej

18.	Sytuacja mieszkaniowa wnioskodawcy i wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania	Posiadanie przez wnioskodawcę lub osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	-10	Punktów nie odlicza się osobom doznającym przemocy, o których mowa w pkt. 12 tabeli
19.	Sytuacja rodzinno-opiekuncza	1) Wnioskodawca samotnie wychowujący dziecko w wieku do 18 r.ż., a w przypadku dzieci uczących się lub legitymujących się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności – do 25 r.ż. 2) Dziecko w rodzinie wnioskodawcy do 18 r.ż., a w przypadku dzieci uczących się lub legitymujących się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności – do 25 r.ż. 3) Osoby wychowujące więcej niż 2 dzieci w wieku do 18 r.ż., a w przypadku dzieci uczących się lub legitymujących się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności – do 25 r.ż.	4 2 2	Punkty są naliczane, jeśli dzieci zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania faktycznie zamieszkują z rodzicem lub opiekunem. W poz. 1) wnioskodawca samotnie wychowujący dziecko to m.in. osoba: - której małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub - w stosunku do której sąd orzekł separację lub - samotnie wychowuje dziecko, co jest potwierdzone wyrokiem sądowym zasądającym alimenty. Punkty za samotne wychowywanie dziecka nie są naliczane, jeśli sąd orzekł opiekę naprzemienną. Konieczność przedstawienia dokumentów potwierdzających samotne rodzicielstwo nie dotyczy sytuacji, gdy rodzic dziecka zmarł lub jest nieznany. W poz.2) nalicza się po 2 punkty za każde dziecko. W przypadku dzieci, które ukończyły 18 r.ż. konieczne jest

				przedstawienie zaświadczenia o kontynuowaniu nauki lub orzeczenia o stopniu niepełnosprawności
20.	Stosunek wnioskodawcy do wcześniej udzielonej pomocy	1) Skreślenie z listy osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej, 2) Nie zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu w związku z realizacją wyroku sądu pomimo skutecznego złożenia oferty.	-6 -6	Punkty odliczane są tylko raz, przy pierwszym złożonym wniosku, po skreśleniu z listy lub odrzuconiu oferty najmu socjalnego lokalu z tytułu wyroku eksmisyjnego. Punktów nie odlicza się, jeśli skreślenie nastąpiło z tytułu przekroczenia kryterium dochodowego
21.	Pełnienie funkcji rodziny zastępczej albo prowadzenie rodzinnego domu dziecka	Wnioskodawca pełni funkcję rodziny zastępczej albo prowadzi rodzinny dom dziecka oraz sprawuje opiekę nad dzieckiem objętym wnioskiem w wieku do 18 r.ż. i je wychowuje, a w przypadku dzieci uczących się lub legitymujących się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności – do 25 r.ż.	5	Dzieci objęte wnioskiem muszą faktycznie zamieszkiwać z osobą pełniącą funkcję rodziny zastępczej albo prowadzącą rodzinny dom dziecka. Pełnienie funkcji rodziny zastępczej albo prowadzenie rodzinnego domu dziecka potwierdzone jest postanowieniem sądu lub umową

Uzasadnienie

Obowiązek uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina wynika z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) i przewiduje uregulowanie całości zagadnień związanych z kwestią zasad i warunków dotyczących wynajmu lokali stanowiący zasób gminy. Konieczność aktualizacji uchwały wynika m.in. z nowelizacji przepisów ww. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zmiany Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina na lata 2025-2029 oraz konieczności dostosowania do obecnych potrzeb, zasad i warunków wynajmowania lokali gminnych.

Z up. Burmistrza

Roman Kolankiewicz
Zastępca Burmistrza