

**UCHWAŁA NR XVII/123/21
RADY GMINY ZBÓJNA**

z dnia 22 marca 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713, 1378) 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11) uchwala się, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbójna.

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

Przewodniczący


Andrzej Lemański

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zbójna

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zbójna oraz określa kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 2. Gmina Zbójna wynajmuje lokale mieszkalne osobom fizycznym, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zamieszkują na terenie Gminy Zbójna.

§ 3. Ilekroć w dalszej części jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Zbójna;
- 2) Urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Gminy Zbójna;
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Zbójna;
- 4) 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 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11);
- 5) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy;
- 6) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 7) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 ustawy;
- 8) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 9) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133, z 2021 r. poz. 11);
- 10) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" na podstawie art. 94 ust. 2 pkt. 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 291, 353)

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

§ 4. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających okres złożenia wniosku nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Wnioskodawca i osoby wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania, wykazują udokumentowane dochody ze wszystkich źródeł ich uzyskania.

§ 5. 1. W stosunku do najemców o niskich dochodach na ich wniosek stosuje się obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących przepisów, zgodnie z poniższymi zasadami:

- 1) wysokość czynszu zostanie obniżona o 20% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym;
 - 2) wysokość czynszu zostanie obniżona o 50% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Przy wyliczaniu dochodów przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego stosuje się zasady obowiązujące przy obliczaniu dochodu osób ubiegających się o dodatek mieszkaniowy.
3. Przepisy ust. 1 i 2 nie dotyczą najmu socjalnego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ubiegania się o wynajęcie lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy celem ich poprawy, uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) zamieszkiwanie w lokalach niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stałych ludzi, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobom, którym przysługuje tytuł prawny do zamieszkiwania w budynkach wymagających opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru pod inwestycje gminy;
- 2) najemcom obowiązującym do opróżnienia lokalu gminnego i przeniesienia się do lokalu zamiennego jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga - na czas remontu;
- 3) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru;
- 4) osobom, które zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego.

2. Pierwszeństwo najmu lokalu przeznaczonego na najem socjalny lub pomieszczenie tymczasowe przysługuje osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub posiadają uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego wynikające z orzeczenia sądu.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do innego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 8. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem zamiany:

- 1) na wolny lokal mieszkalny dostarczony przez gminę w przypadku, gdy najemca ubiega się o zamianę na lokal o mniejszym metrażu;
- 2) w przypadku zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, po uzyskaniu zgody dysponentów lokali;

- 3) wzajemnej zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu posiadanego orzeczenia o stopniu niepełnosprawności.

2. Odmawia się zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:

- 1) osoba zalega z opłatami mieszkaniowymi za używanie lokalu - zamiana może być dokonana dopiero po spłaceniu zadłużenia;
- 2) osoba otrzymała mieszkanie z zasobów gminy w okresie ostatnich pięciu lat;
- 3) w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania byłaby mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniejsza niż 10 m².

3. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

4. Rozliczeń finansowych wynikających z eksploatacji mieszkań, jak m.in. zużycie wody, energii elektrycznej, dokonują najemcy w oparciu o protokół sporządzany przed dokonaniem zamiany.

Rozdział 6.

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

§ 9. 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Gminy.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania;
- 2) informację o osobach, które będą wspólnie zamieszkiwały wraz z wnioskodawcą;
- 3) informację o dochodzie osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym wraz z wnioskodawcą z ostatnich sześciu trzech miesięcy poprzedzających miesiąc składania wniosku w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego;
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych;
- 5) określenie rodzaju lokalu, o jaki się ubiega;
- 6) okres, na jaki ma być zawarta umowa najmu;
- 7) inne warunki motywujące potrzebę najmu;
- 8) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu.

3. Do rozpatrzenia i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieokreślony i najem lokali socjalnych na czas określony upoważniony jest Wójt, powołujący Społeczną Komisję Mieszkaniową.

4. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
- 2) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu;
- 3) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektów list.

5. Projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz zamieszczenie na stronie internetowej Gminy na okres 14 dni z pouczeniem o możliwości składania zastrzeżeń do tego projektu oraz określeniem terminu, w jakim przyjmowane są zastrzeżenia i uwagi.

6. Złożone zastrzeżenia do projektu listy Komisja rozpatruje w terminie 14 dni liczonych od upływu terminu wskazanego w ust. 5.

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

§ 10. 1. W przypadku, gdy najemca opuszcza lokal z zamiarem rezygnacji z najmu, osoby wspólnie z nim zamieszkujące będące członkami gospodarstwa domowego, opuszczają lokal w terminie trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę.

2. Jeżeli najemca opuścił lokal z ważnych powodów osobistych, z osobami bliskimi najemcy wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego może być zawarta umowa najmu. Wniosek powinien być zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, lecz nie wstąpiły w stosunek najmu, powinny niezwłocznie opuścić lokal w terminie trzech miesięcy od śmierci najemcy.

4. Po upływie terminów wskazanych w ust. 1 i 3 prowadzone będzie postępowanie mające na celu odzyskanie lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

§ 11. 1. Osoby pozostałe w lokalu po zgonie najemcy, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, spełniają warunki do zawarcia umowy najmu tego lokalu, jeżeli:

- 1) do chwili jego śmierci stale zamieszkiwały za zgodą wynajmującego lub właściciela w tym lokalu;
- 2) spełniają kryterium określone w § 4 ust. 1 uchwały;
- 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

2. Wymogi określone w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

§ 12. 1. Osoby pozostawione przez dotychczasowego najemcę lokalu spełniają warunki do zawarcia umowy najmu tego lokalu, jeżeli:

- 1) do chwili jego opuszczenia przez najemcę stale zamieszkiwały z najemcą za zgodą właściciela lub wynajmującego w tym lokalu;
- 2) spełniają kryterium określone w § 4 ust. 1 uchwały.

2. Wymogi określone w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 8.

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

§ 13. Określa się następujące warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rodzaju niepełnosprawności:

- 1) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej;
- 2) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na najniższej kondygnacji budynku lub lokal usytuowany będzie w budynku wyposażonym w dźwig osobowy, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej;
- 3) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu wzroku, wskazany lokal wyposażony będzie w instalację wejściową sygnalizacji dzwinkowej, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej;
- 4) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony będzie w odpowiednią sygnalizację alarmowo-przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej;

- 5) w przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą;
- 6) w przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę;
- 7) w przypadku osób, posiadających prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, potwierdzone orzeczeniem odpowiedniego organu, w którym mowa w pkt 6, wskazany lokal uwzględniać będzie to prawo.

Rozdział 9.

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

§ 14. 1. Gmina może przeznaczyć lokale mieszkalne na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Do wynajmowania lokali, określonych w ust. 1, nie stosuje się zasad w zakresie określającym kryteria wynajęcia lokali.

3. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Gminy, lokali, o których mowa w ust. 1, a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta, zaś ich wynajęcie następuje na czas nieokreślony za odpłatnością, na poziomie ustalonym dla lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Przeznaczenie lokalu na realizację zadania, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej oraz zawarcie umowy najmu następować będzie na podstawie decyzji Wójta, na wniosek kierownika GOPS, po uprzednim zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

Rozdział 10.

Zasady wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 15. 1. Uprawnienia do wynajmu lokalu mieszkalnego związanego ze stosunkiem pracy przysługują osobom, które ze względu na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje są niezbędne dla gminy.

2. Na lokale, o których mowa w ust. 1 przeznacza się lokale o nie obniżonym standardzie, będące w dobrym stanie technicznym.

3. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Gminy Zbójna, lokali o których mowa w ust. 1, a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta, zaś ich wynajęcie następuje na czas trwania stosunku pracy, ale na okres nie dłuższy niż dwa lata za odpłatnością, na poziomie ustalonym dla lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Do zawierania umów najmu lokali związanego ze stosunkiem pracy stosuje się odpowiednio zapisy § 9 ust. 1 i ust. 2 pkt. 1-7.

Rozdział 11.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 16. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80 m² kwalifikują się gospodarstwa domowe, liczące co najmniej 5 osób, które zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony.

2. Lokale o których mowa w ust. 1 wynajmowane będą na zasadach czynszu wolnego.

Rozdział 12.

Postanowienia końcowe

§ 17. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.