

**UCHWAŁA NR XLII/288/21
RADY MIEJSKIEJ W RAJGRODZIE**

z dnia 30 grudnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021r., poz. 1372, 1834) w związku z 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, poz. 1243) uchwała się, co następuje

§ 1.

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rajgród stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rajgrodu.

§ 3.

Traci moc uchwała NR XL/258/21 Rady Miejskiej z dnia 26 października 2021r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rajgród (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2021 r., poz. 4097).

§ 4.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Marek Bućko

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Rajgród

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Uchwała niniejsza reguluje zasady i tryb wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rajgród.

2. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Rajgród.

3. O zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą się ubiegać osoby, które łącznie spełnią poniższe warunki:

- a) pełnoletnie, zamieszkujące na terenie Gminy Rajgród;
- b) spełniające kryterium dochodowe, określone w rozdziale 2.

§ 2.

Ileokroć w uchwale jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) ustawie – oznacza to 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, poz. 1243),
- 2) Gminie – rozumie się przez to Gminę Rajgród,
- 3) Burmistrzowi – rozumie się przez to Burmistrza Rajgrodu,
- 4) Gospodarowanie domowym – rozumie się przez to gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133, z 2021r. , poz.11),
- 5) średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego – rozumie się przez to dochód określony w ustawie o dodatkach mieszkaniowych ustalony jako średni dochód z gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku o najem mieszkania,
- 6) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Rajgród, położonych w budynkach będących własnością gminy;
- 7) lokalu – rozumie się przez to lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 8) lokalu zamiennym – rozumie się przez to lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy.

§ 3.

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.

2. Lokale oddawane są w najem na czas nieoznaczony.

3. Lokale pod najem socjalny wynajmowane są na czas oznaczony.

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. Za osoby spełniające warunki do wynajmu lokalu wchodzącego w mieszkaniowy zasób gminy, uważa się osoby, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i osiągają średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu, nie przekraczający 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Za osoby spełniające warunki do najmu socjalnego lokalu, oprócz osób posiadających ustawowe prawo do takiego lokalu, uważa się osoby, które:

- 1) nie mają tytułu prawnego do własnego lokalu,
- 2) osiągają średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu, nie przekraczający 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 3) warunki określone w ust. 2 pkt 1-2 muszą być spełnione łącznie.

§ 5.

Ustala się następujące wysokości dochodów gospodarstwa domowego uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu:

- 1) średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym w wysokości nie przekraczającej 70% kwoty najniższej emerytury;
- 2) średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w gospodarstwie wieloosobowym w wysokości nie przekraczającej 50% kwoty najniższej emerytury.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6.

Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą wnioskodawcy, którzy spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) posiadają metraż lokalu zamieszkałego niższy niż 5 m² powierzchni użytkowej lokalu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkują w lokalu, który z powodów technicznych nie nadaje się na stały pobyt ludzi,
- 3) zamieszkują razem z osobą chorą, niepełnosprawną oraz osobą wymagającą stałej opieki.

Rozdział 4.

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

§ 7.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowy gminy na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej, pożaru oraz innych zdarzeń losowych i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętym ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego;

- 3) opuszczają dom dziecka, rodzinne domy dziecka oraz rodziny zastępcze, placówki opiekuńczo-wychowawcze lub inne ośrodki wymienione w przepisach o pomocy społecznej w związku z uzyskaniem pełnoletności, nie mające zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych;
- 4) dokonują zamiany lokali;
- 5) osobom, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę;
 2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:
 - 1) utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej, pożaru oraz innych zdarzeń losowych i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
 - 2) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętym ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego;
 - 3) opuszczają dom dziecka, rodzinne domy dziecka oraz rodziny zastępcze, placówki opiekuńczo-wychowawcze lub inne ośrodki wymienione w przepisach o pomocy społecznej w związku z uzyskaniem pełnoletności, nie mające zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych;
 - 4) osobom, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniach do otrzymania lokalu pod najem socjalny;
 - 5) osobom dotkniętym przemocą w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie (Dz. U. z 2021 r., poz. 1249).

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. Najemca może dokonywać zamiany na inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy za pisemną zgodą Burmistrza.

2. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokali, gdy w jej wyniku będzie przypadało na osobę mniej niż 5 m² powierzchni lokalu w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

4. Rozliczenia finansowe wynikające z eksploatacji mieszkań (np. zużycie wody, energii elektrycznej i remontu mieszkań) dokonują najemcy w oparciu o protokół sporządzony przed dokonaniem zamiany mieszkań.

5. Przy udzielaniu zgody na zamianę należy uwzględnić:

- 1) regularność opłacania czynszu i innych należności związanych z najmem,
- 2) ewentualność korzystania z dodatku mieszkaniowego przy zamianie na większy lokal.

6. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu lokalu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych i zawarcie nowych umów najmu.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieokreślony oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej

§ 9.

1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Miejskim w Rajgrodzie.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) Imię i nazwisko wnioskodawcy, miejsce aktualnego zamieszkiwania i zameldowania;
- 2) Informacje o stanie rodzinnym (liczbie osób w gospodarstwie domowym, stopień pokrewieństwa i wiek);

- 3) deklarację o wysokości dochodu osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym wraz z wnioskodawcą z trzech miesięcy poprzedzających miesiąc składania wniosku, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego;
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych;
- 5) wskazanie czy wnioskodawca ubiega się o najem socjalny, czy o lokal wynajmowany na czas nieokreślony;
- 6) oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 7) inne warunki motywujące potrzebę najmu.

3. Do rozpatrzenia i załatwienia wniosków o najem lokali upoważniony jest Burmistrz lub podmiot przez niego upoważniony (zarządca).

4. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz w formie zarządzenia.

5. Komisja składa się z minimum 4 osób powołanych z pośród przedstawicieli Rady Miejskiej w Rajgradzie i pracowników Urzędu Miejskiego w Rajgradzie oraz Ośrodka Pomocy Społecznej w Rajgradzie.

6. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu;
- 2) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowania lokalu.

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 razie śmierci najemcy lokalu w stosunek najmu lokalu mogą wstąpić osoby bliskie najemcy wymienione w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli osoby te spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
- 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego tych osób nie przekracza kryterium dochodu określonego w Rozdziale 2;
- 3) utrzymują go w należytym stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego;
- 4) wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowanie lokalu;
- 5) nie zakłócają porządku domowego.

2. Osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu są zobowiązane do jego opuszczenia najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub po jego śmierci.

3. W przypadku niedotrzymania powyższego terminu Burmistrz opróżni lokal w postępowaniu sądowym obciążając kosztami osoby zajmujące lokal.

Rozdział 8.

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

§ 11.

1. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby najemcy wynikające z rodzaju niepełnosprawności. Powinna być zachowana pełna dostępność do wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu.

2. Wnioskodawcy ubiegający się o najem lokalu składają odpowiednie dokumenty potwierdzające rodzaj niepełnosprawności. Dostosowanie lokalu i jego wyposażenie będzie uzależnione od wskazanej w dokumentach niepełnosprawności.

3. Lokal nie spełniający wymogów określonych w ust. 2 i 2 może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje ona propozycję najmu takiego lokalu i złoży oświadczenie w tym zakresie.

Rozdział 9.

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

§ 12.

1. Wynajmowanie lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy może nastąpić na rzecz osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu, której zatrudnienie ma szczególne znaczenie dla członków wspólnoty samorządowej i która ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe w gminie Rajgród.

2. Oddanie lokalu w najem następuje na czas trwania stosunku pracy istniejącego w chwili zawarcia umowy, jednakże na okres nie dłuższy niż pięć lat, za odpłatnością na poziomie ustalonym dla lokali z mieszkaniowego zasobu gminy. Dopuszcza się możliwość przedłużenia umowy.

Rozdział 10.

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

§ 13.

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczone na realizację zadań określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w 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 Burmistrza Rajgrodu.

4. Przeznaczenie lokalu na realizację zadania, o którym 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 wniosek kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 14.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11, poz. 1243) oraz ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.