

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY JASIONÓWKA**

z dnia 2020 r.

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

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 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696, poz. 1815) 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 2019 r. poz. 1182, poz. 1309) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jasionówka, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XIX/97/05 Rady Gminy Jasionówka z dnia 29 marca 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodniczący Rady

Leszek Lewicki

Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Jasionówka

z dnia 2020 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY JASIONÓWKA

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejszym reguluje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jasionówka.

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Jasionówka służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy.

§ 3. Ilekroć w dalszej części jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Jasionówka;
- 2) Urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Gminy Jasionówka;
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Jasionówka;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksy Cywilnego (Dz. U. 2019 poz. 1182 ze zm.);
- 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);
- 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 2016 poz. 887 ze zm.).

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. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przez Gminę może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku o wynajęcie lokalu nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Jeżeli dochód ten na jednego członka gospodarstwa w okresie ostatnich sześciu miesięcy poprzedzających miesiąc składania wniosku, nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60% w gospodarstwie wieloosobowym, z wnioskodawcą może być zawarta umowa najmu lokalu socjalnego.

3. Obniżkę czynszu stosuje się, gdy:

1) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi 30% -35% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 20% - 25% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, na wniosek najemcy może być zastosowane obniżenie obowiązującej stawki czynszu naliczonego do 10%.

2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi poniżej 30% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i poniżej 20% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, na wniosek najemcy może być zastosowane obniżenie obowiązującej stawki czynszu naliczonego do 20%.

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

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 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 stałej ludności, 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);

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

§ 6. 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

§ 7. 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;
 - 5) najemca nie spełnia warunków do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, a ustalony za ten lokal czynsz przekracza możliwości najemcy;
 - 6) powierzchnia lokalu zajmowanego jest niewspółmierna do potrzeb mieszkaniowych i sytuacji materialnej najemcy.
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 zwieranych na czas nieoznaczony i socjalny najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

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

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 nie określony i najem lokali socjalnych na czas określony upoważniony jest Wójt w oparciu o opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
4. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt w formie zarządzenia.
5. Komisja składa się z minimum 4 osób powoływanych spośród przedstawicieli Rady Gminy, pracowników Urzędu i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.
6. 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) sporządzanie i przedkładanie Wójtowi projektów list osób zakwalifikowanych do najmu lokalu;
 - 4) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektów list.
7. 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.
8. Złożone zastrzeżenia do projektu listy Komisja rozpatruje w terminie 14 dni liczonych od upływu terminu wskazanego w ust. 7.
9. Informacje o korekcie listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu podaje się do publicznej wiadomości w miejscach określonych w ust. 7.

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

- § 9. 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.

§ 10. 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.

§ 11. 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

§ 12. 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 dzwonekowej, 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

§ 13. 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. Na lokale, o których mowa w ust. 1 przeznaczają się lokale o nie obniżonym standardzie, będące w dobrym stanie technicznym.

4. 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.

5. 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

§ 14. 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, w tym w szczególności zatrudnionych w oświacie.

2. Umowy najmu lokalu mieszkalnego związanego ze stosunkiem pracy zawiera się na czas trwania stosunku pracy.

3. Do zawierania umów najmu lokali związanego ze stosunkiem pracy stosuje się odpowiednio zapisy § 8.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 15. Lokale o pow. użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem wnioskodawcy którego dochód zagwarantuje pokrycie kosztów najmu lokalu oraz:

1) rodzina składa się (na dzień złożenia wniosku) z co najmniej 7 osób,

2) bez względu na ilość osób w rodzinie - czynsz ustalony zostanie w drodze przetargu.