

UCHWAŁA NR XLV/251/2023

RADY GMINY CZYŻE

z dnia 07.09.2023 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czyże

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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 2022 r. poz 172 ze zm.) uchwala się co następuje:

§ 1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czyże, zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czyże.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXVII/212/2022 Rady Gminy Czyże z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowy zasobu gminy.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Krystyna Gawryluk

Załącznik
do uchwały nr XLV/251/2023
Rady Gminy Czyże
z dnia 07.09.2023 r.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czyże.

§ 2. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy Czyże.

§ 3. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy Czyże powinny:

- 1) być pełnoletnie oraz zamieszkiwać na terenie gminy Czyże.
- 2) spełniać kryterium dochodowe, określone w rozdziale 2.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddania w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 4. 1. Do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Wysokość obniżki o której mowa w ust. 3 wynosi 20%.

5. Kryteriów dochodowych określonych w ust. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku dokonywania zmiany lokali oraz zawierania umowy najmu socjalnego lokalu wraz z osobą, która utraciła na stałe lub czasowo możliwość zamieszkiwania w położonym na terenie gminy lokalu na skutek szkód spowodowanych klęską żywiołową, katastrofą lub pożarem.

6. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „M.P.” na podstawie

art. 94 ust. 2 pkt. 1 lit. A ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

Rozdział 3.

Warunki mieszkaniowe kwalifikujące do ich poprawy

§ 5. 1. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na pobyt ludzi,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych lub społecznych.

2. Osoba, która ma zawartą umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony, może uzyskać zgodę na dokonanie przebudowy lokalu, jeżeli nie spowoduje to istotnego pogorszenia warunków korzystania z innych lokali i nie narusza przepisów Prawa Budowlanego. Pisemną zgodę na przebudowę wyda Wójt Gminy Czyże. Koszty przebudowy lokalu obciążają najemcę i nie przysługuje mu roszczenie o zwrot poniesionych kosztów.

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 mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:

- 1) które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych,
- 2) oczekującym na lokal socjalny na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
- 3) pozostającym w trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej, dotkniętej przemocą, lub żyjącej w dysfunkcyjnej rodzinie, co zostanie potwierdzone przez dokumenty sądu, prokuratury, policji lub opinię Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

2. Spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony dokonuje się wyboru biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pomieszczeń nie może być mniejsza niż 5 m² powierzchni na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym.

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

§ 7. 1. Warunkiem 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 jest pisemna zgoda Wynajmującego

2. W ramach mieszkaniowego zasobu gminy mogą być dokonywane zamiany lokali:

- 1) z inicjatywy najemcy lub najemców.
- 2) z inicjatywy wynajmującego, za zgodą najemcy lub najemców.
3. Przy udzielaniu zgody na zamianę należy uwzględnić:
 - 1) regularność opłacania czynszu i innych należności z tym związanych,

- 2) korzystanie z dodatku mieszkaniowego przy zamianie na większy lokal.
4. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

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

1. Wnioski rozpatrywane będą przez Wójta Gminy.
2. Najem lokali mieszkalnych następuje na podstawie sporządzonej przez Wynajmującego umowy, która określa szczegółowe warunki najmu.
3. Lista przydziału lokalu podlega poddaniu do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Gminy Czyże, oraz na jego stronie w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 9. 1. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czyże podlega kontroli społecznej.

2. Społeczna kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do 31 stycznia każdego roku, raportu za rok poprzedni.

3. Raport, o którym mowa w ust. 2 zawiera następujące dane o:

- 1) liczbie wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali rozpatrzonych pozytywnie;
- 2) spełnieniu warunków zamieszkania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) zastosowanej zasadzie pierwszeństwa do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) spełnieniu wymogów formalnych złożonych i rozpoznanych wniosków;
- 5) liczbie wniosków o najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalnego lokalu rozpatrzonych negatywnie, wraz ze wskazaniem przyczyny;
- 6) liczbie wniosków o zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach rozpatrzonych pozytywnie oraz liczbie zawartych umów;
- 7) liczbie wniosków o zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach rozpatrzonych negatywnie, wraz ze wskazaniem przyczyny;
- 8) liczbie zawartych umów najmu na czas nieoznaczony;
- 9) liczbie zawartych umów najmu socjalnego lokalu.

4. Raport, o którym mowa w ust. 2 publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czyże oraz wywiesza się na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Czyże.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, o 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. 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.
3. Po upływie terminów wskazanych w ust. 1 i 2 prowadzone będzie postępowanie mające na celu odzyskanie lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

§ 11. 1. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostałymi w lokalu osobami, które za zgodą wynajmującego stale zamieszkiwały i wraz z najemcą prowadziły wspólne gospodarstwo domowe i nie wstąpiły w najem po śmierci, pod warunkiem spłaty zadłużenia, jeśli lokal jest nim obciążony, w terminie uzgodnionym z wynajmującym.

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy muszą spełniać kryteria dochodowe określone w § 4 ust 1.

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

Rozdział 8.

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

§ 12. 1. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby najemcy, które wynikają z jego niepełnosprawności, a przede wszystkim ogólnodostępność do wszystkich pomieszczeń, w miarę możliwości, nie powinien posiadać barier architektonicznych.

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 niespełniający wymogów określonych w niniejszym rozdziale może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że akceptuje propozycję najmu takiego lokalu i złoży oświadczenie w tym zakresie.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania 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 o których mowa w art. 4 ust. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz 172 ze zm.), na umotywowany i pozytywnie zaopiniowany wniosek, jednostki organizacyjnej z zakresu pomocy społecznej, ewentualnie organizacji pozarządowej realizującej programy społeczne lub zadania z zakresu pomocy społecznej. Lokale przeznaczone na te cele oddawane są do używania na czas nieoznaczony z przeznaczeniem na mieszkania chronione.

2. Przeznaczenie lokali na realizację celów, o których mowa w ust. 1 następuje w formie zarządzenia Wójta Gminy Czyże.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czyże

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.) rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Nowa proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czyże w świetle obowiązujących przepisów prawnych oraz zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej.