



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 7 grudnia 2022 r.

Poz. 5627

UCHWAŁA NR XXXVII/212/2022 RADY GMINY CZYŻE

z dnia 30 listopada 2022 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.) 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 z późn. zm.) uchwala się co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

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

Rozdział 2.

Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Za osoby spełniające kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem na czas nieoznaczony lokalu z zasobu gminy uważa się osoby, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekroczyła kwoty:

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

2. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekroczył:

- 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 3 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 lokalu socjalnego wraz z osobą, która utraciła na stałe lub czasowo możliwość zamieszkiwania w położonym na terenie gminy lokalu na skutek szkód spowodowanych w szczególności 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.

7.

Rozdział 3.

Warunki mieszkaniowe kwalifikujące do ich poprawy

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

- 1) Zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² 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 lokalu socjalnego

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego 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) dotychczas zajmującym lokal znajdującym się w budynku podlegającym rozbiórce w związku z zamierzeniami gminy lub stanem technicznym,
- 4) zamieszkałym w lokalach komunalnych, w których zachodzi konieczność wykonania napraw wymagających opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego,
- 5) zamieszkuje na terenie gminy Czyże minimum 5 lat,
- 6) pozostającym w wyjątkowo 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 lokalu socjalnego 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.

3. Umowę na najem socjalny lokalu zawiera się na czas określony do 2 lat.

4. Umowę najmu socjalnego lokalu po upływie oznaczonego w niej czasu można przedłużyć na następny okres (maksymalnie do 1 roku od daty wygaśnięcia umowy), jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

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

§ 5. 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.

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 w sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 6. 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. W przypadku, gdy zainteresowanych najmem tego samego lokalu jest kilku chętnych Wójt powołuje w formie zarządzenia Komisję Mieszkaniową składającą się z 5 osób.

4. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy kontrola i opiniowanie składanych wniosków pod względem spełnienia kryteriów spełniających warunki przyznania lokalu.

5. Lista przydziału lokalu podlega poddaniu do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Gminy w Czyżu, oraz na jego stronie w Biuletynie Informacji Publicznej.

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

§ 7. 1. W przypadku śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu mogą wstąpić osoby bliskie najemcy wymienione w art. 691 § 1 Kodeksu Cywilnego pod warunkiem:

- 1) spełnienia kryteriów dochodowych o których mowa w § 2,
- 2) uregulowania ewentualnie zaległości z tytułu użytkowania lokalu.

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

3. Jeżeli najemca opuścił lokal z ważnych powodów osobistych, z osobami bliskimi wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu Cywilnego może być zawarta umowa najmu, natomiast gdy najemca opuścił 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. Ust. 1 pkt 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

4. W przypadku niedotrzymania terminów wymienionych w ust. 2 i 3 zostanie przeprowadzone postępowanie mające na celu odzyskanie lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

Rozdział 8.

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

§ 8. 1. Lokal wskazany osobie niepełnosprawnej lub gospodarstwu domowemu z taką osobą powinien być, w miarę możliwości lokalem pełno standardowym, przystosowanym do rzeczywistych potrzeb danej osoby niepełnosprawnej, wynikających z rodzaju niepełnosprawności. W przypadku niepełnosprawności ruchowej lokal powinien być położony na pierwszej kondygnacji (parter) lub innej jeżeli dostęp do lokalu możliwy jest z wykorzystaniem windy i pełną dostępnością do wszystkich pomieszczeń w lokalu.

2. W sytuacji braku wolnego lokalu spełniającego określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie proponowany lokal winien być w miarę możliwości przystosowany do zamieszkania przez osobę niepełnosprawna.

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

§ 9. 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.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czyże.

§ 11. Traci moc uchwała Nr XXI/113/02 Rady Gminy Czyże z dnia 27 lutego 2002 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

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

Przewodnicząca Rady
Krystyna Gawryluk

Uzasadnienie

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

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 dostosowując prawo miejscowe do zmian ustawy. Proponowana uchwała dotyczy wprowadzenia nowej uchwały zmieniającej aktualnie obowiązującą uchwałę nr XXI/113/02 Rady Gminy Czyże z dnia 27 lutego 2002 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej, która nie była zmieniana i aktualizowana od lat.