

Projekt

z dnia 18 października 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXVI/ /21
RADY GMINY CZEREMCHA**

z dnia 2021 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Czeremcha**

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

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeremcha w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XVII/137/12 Rady Gminy Czeremcha z dnia 13 listopada 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu gminy Czeremcha (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2012 r. poz. 3581).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czeremcha.

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

Przewodniczący Rady

Mikołaj Wasiluk

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY CZEREMCHA

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeremcha.

2. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Czeremcha.

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

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

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy;
- 4) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu ustawy;
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

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

§ 3. Do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% kwoty najniższej emerytury na każdego członka gospodarstwa dwuosobowego i gospodarstwa wieloosobowego.

§ 4. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 70% kwoty najniższej emerytury na każdego członka gospodarstwa dwuosobowego i gospodarstwa wieloosobowego.

§ 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 dwuosobowym i 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, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie dwuosobowym i wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki;
- 3) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

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 w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego jakim jest klęska żywiołowa, powódź, pożar, katastrofa budowlana i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) zajmują lokale w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
- 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) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego jakim jest klęska żywiołowa, powódź, pożar, katastrofa budowlana i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) zajmują lokale w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
- 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.

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. 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 wynajmujących.

2. Dopuszcza się zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku:

- 1) gdy lokal położony jest w budynku przeznaczonym do sprzedaży, rozbiórki lub w stosunku, co do którego planuje się zmianę sposobu użytkowania;
- 2) gdy udokumentowany stan zdrowia najemcy lub stopień jego niepełnosprawności utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu;
- 3) gdy nastąpiła zmiana sytuacji rodzinnej najemcy związanej ze zwiększeniem lub zmniejszeniem liczby osób zamieszkujących w lokalu;

4) gdy najemca ma trudności finansowe związane z regulowaniem opłat czynszowych za dotychczas zajmowany lokal.

3. Zgoda na zamianę lokali jest uzależniona od spłacenia przez najemców całości zadłużenia związanego z najmem lokali będących przedmiotem zamiany.

4. Zasady powyższe stosuje się również do zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach pod warunkiem, że osoby te spełniają warunki, o których mowa w §3 uchwały.

5. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

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 nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 9. 1. Wnioski o najem lokali składa się w trybie ciągłym do Urzędu Gminy Czeremcha.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy, miejsce aktualnego zamieszkania;
- 2) informację 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.

3. Właściwy Referat Urzędu Gminy Czeremcha dokonuje weryfikacji złożonych wniosków, a w przypadku braku jego kompletności, wnioskodawca otrzyma informacje o konieczności jego uzupełnienia w wyznaczonym terminie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

4. Wnioski o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali rozpatruje Wójt po wcześniejszym zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

5. W celu sprawowania kontroli społecznej Rada Gminy powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową.

6. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeniach zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
- 2) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu;
- 3) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektów list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

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. Przydziału lokali dokonuje się w ramach posiadanego wolnego zasobu mieszkaniowego.

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 opuszczenia lokalu przez najemcę, umowa najmu może być zawarta ze wstępnym, zstępnym w linii prostej, pełnoletnim rodzeństwem, osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli osoby te spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę;
- 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. W przypadku osób, które pozostały w lokalu mieszkalnym po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu, umowa najmu może być zawarta z tymi osobami, jeżeli spełniają następujące kryteria:

- 1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili śmierci najemcy;
- 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.

Rozdział 8.

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

§ 11. 1. Lokal wskazywany 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.

Rozdział 9.

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

§ 12. 1. Wynajmowanie lokali, których najem jest związany 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 Czeremcha.

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.

3. Na lokale, o których mowa w ust. 1 przeznacza się lokale o nieobniżonym standardzie, będące w dobrym stanie technicznym.

Rozdział 10.

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 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 Wójta Gminy Czeremcha.

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 wniosek kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej lub innego uprawnionego podmiotu.

Rozdział 11. Postanowienia końcowe

§ 14. 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.