

Projekt

z dnia 16 października 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR VI/ /24
RADY GMINY CZEREMCHA**

z dnia 2024 r.

w sprawie 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 2024 r. poz. 1465) 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 2023 r. poz. 725) 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 XXVI/162/21 Rady Gminy Czeremcha z dnia 29 października 2021 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeremcha (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2021 r. poz. 4150).

§ 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. 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) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 6) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 7) wykazie – należy przez to rozumieć zbiór osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Czeremcha.

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

§ 2. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu winny spełniać następujące kryteria dochodowe:

- 1) w przypadku umów najmu lokali na czas nieoznaczony średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech kolejnych 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 wieloosobowego;
- 2) w przypadku umów najmu socjalnego lokalu średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 70% kwoty najniższej emerytury na każdego członka gospodarstwa wieloosobowego.

2. Osoby ubiegające się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składają deklarację o uzyskiwanych dochodach przez członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenie o stanie majątkowym.

3. Przepis ust. 1 nie dotyczy objęcia lokalu w najem w wyniku dokonanej zamiany.

§ 3. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszów określa się jako udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego i nieprzekraczający:

- 1) 70% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
- 2) 50% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. 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 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

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przeznaczonym do rozbiórki w związku z celami inwestycyjnymi albo do zbycia;
- 2) utraciły dotychczas zajmowane lokale mieszkalne wskutek klęski żywiołowej, powodzi, pożaru, katastrofy budowlanej lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;
- 3) zamieszkują w budynkach lub lokalach mieszkalnych przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia lub zdrowia;
- 4) opuściły rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletniości, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była gmina Czeremcha, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią do ukończenia 25 roku życia.

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

§ 6. 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 §2 ust. 1 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

§ 7. 1. Osoby ubiegające się o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali z mieszkaniowego zasobu gminy powinny złożyć wniosek, do którego należy dołączyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenie o stanie majątkowym wg. wzorów, o których mowa w ustawie oraz inne dokumenty, które mogą mieć wpływ na ustalenie kryteriów przydziału lokalu. Kompletny wniosek należy dostarczyć do siedziby Urzędu Gminy.

2. Załatwienie spraw zamiany lokalu w ramach zasobu mieszkaniowego gminy rozpoczyna się od złożenia do Wójta Gminy Czeremcha wniosku o zamianę lokalu mieszkalnego, wraz z innymi dokumentami, które mogą mieć wpływ na ustalenie kryteriów przydziału lokalu, przy czym przez zamianę lokalu rozumie się dokonanie przydziału dla wszystkich osób zamieszkujących w dotychczas zajmowanym lokalu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

3. Każda osoba może figurować tylko w jednym wniosku o przydział bądź zamianę lokalu.

4. Wnioskodawca jest zobowiązany do aktualizacji wszelkich danych zawartych we wniosku w przypadku ich zmiany.

5. Wnioski zawierające braki, nieuzupełnione w oznaczonym terminie, nie podlegają rozpatrzeniu.

§ 8. 1. Umowy najmu lokali zawiera Wójt Gminy.

2. Umowa najmu może zostać zawarta wyłącznie z osobą umieszczoną w wykazie osób uprawnionych do wynajmu lokalu, która na dzień podpisania umowy nadal spełnia warunki zawarcia umowy, określone w uchwale oraz przyjęła zaproponowany lokal.

§ 9. 1. Upoważnia się Wójta do ponownego zawarcia umowy najmu z byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowanego lokalu uregulował w całości zaległości czynszowe lub uregulował w części zaległości czynszowe i zawarł ugodę odnośnie terminów spłaty pozostałej kwoty bądź wykonał inne obciążające go obowiązki, likwidujące podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się także wówczas, gdy po zakończeniu postępowania sądowego strony zawarły porozumienie określające warunki i terminy wykonania obowiązków ciążących na byłym najemcy.

§ 10. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Czeremcha realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Czeremcha i opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czeremcha, corocznego raportu w terminie do końca pierwszego kwartału każdego roku za rok poprzedni, w którym uwzględnia się następujące dane:

- 1) ogólną liczbę lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) liczbę wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 3) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym, w tym:
 - a) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu na czas nieoznaczony wraz ze wskazaniem powierzchni wynajętych lokali, liczby osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawcy, średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, zastosowaną zasadę pierwszeństwa wraz z uzasadnieniem,
 - b) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków dotyczących najmu socjalnego lokalu wraz ze wskazaniem powierzchni wynajętych lokali, liczby osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawcy, średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, zastosowaną zasadę pierwszeństwa wraz z uzasadnieniem;

- 4) liczbę negatywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 5) liczbę wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego złożonych w poprzednim roku kalendarzowym.

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

§ 11. 1. Z osobą, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy, może być na jej wniosek zawarta umowa najmu, jeżeli spełnia kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Wniosek o zawarcie umowy najmu, osoba, o której mowa w ust. 1 powinna złożyć w terminie do 2 miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

3. Jeżeli osoba, o której mowa w ust. 1 nie złoży wniosku bądź nie spełnia kryteriów określonych w uchwale Wójt Gminy wezwie ją do opuszczenia, opróżnienia oraz wydania lokalu, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.

4. W przypadku niedostosowania się do wezwania, o którym mowa w ust. 3 Wójt Gminy kieruje sprawę do sądu przeciwko osobie pozostałej w lokalu powództwo o opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu mieszkalnego.

Rozdział 8.

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

§ 12. 1. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien być położony na parterze i dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów. 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

§ 13. 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 przeznaczają się lokale będące w dobrym stanie technicznym.

Rozdział 10.

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

§ 14. 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

§ 15. 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.