

UCHWAŁA NR XXXII/253/2023
RADY GMINY POŚWIĘTNE

z dnia 21 września 2023 r.

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

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463) 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poświętne w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Poświętne.

§ 3. Traci moc uchwała Rady Gminy Poświętne Nr XXII/203/02 z dnia 1 października 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poświętne.

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

Przewodniczący Rady

Wiesław Gołębiewski

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY POŚWIĘTNE

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Poświętne.

2. Gmina Poświętne w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane na wniosek osoby zainteresowanej pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.

4. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy powinny:

- 1) zamieszkiwać na terenie Gminy Poświętne;
- 2) spełniać kryteria dochodowe określone w § 3 i § 4 uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej 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 art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335 ze zm);
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 6) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Poświętne;
- 7) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Poświętne;
- 8) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę obowiązującą w dniu złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej „Monitor Polski” 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 504 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

§ 3. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu nie przekracza:

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

§ 4. 1. Oddanie w najem socjalny lokalu mieszkalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu nie przekracza:

- 1) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się wyłącznie na czas oznaczony.

§ 5. Stosowanie obniżek czynszu możliwe jest w przypadku gdy wysokość średniego miesięcznego dochodu przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 1) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym, co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej;
- 2) zajmujących lokale mieszkalne w:
 - a) budynkach przeznaczonych do rozbiórki;
 - b) budynkach, w których stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia i mienia, jeśli powyższe okoliczności zostały stwierdzone przez właściwy organ nadzoru budowlanego;
- 3) zamieszkujące w lokalach stanowiących własność Gminy, w których zachodzi konieczność wykonania czynności budowlanych wymagających opróżnienia lokalu;
- 4) kryteria określone w § 6 uchwały.

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. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być dokonywana na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy Wójta.

2. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach, może być dokonana na wniosek najemców i za zgodą właściwego zarządcy zasobu.

3. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winne spełniać kryteria dochodowe wskazane w § 3 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub w § 4 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

5. Koszty związane z zamianą lokali ponoszą w całości najemcy.

6. Zamiana lokali może być dokonana wyłącznie za zgodą Wójta.

7. Najemcy lokalu, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych, wynikających z umowy najmu, może być zaproponowana zamiana lokalu na inny lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

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. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy składają pisemny wniosek do Wójta.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania;
- 3) wskazanie jakiego rodzaju najmu dotyczy wniosek: najem socjalny lokalu, czy najem lokalu na czas nieokreślony;
- 4) informację o osobach uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą (stopień pokrewieństwa i wiek);
- 5) opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych.

3. Do wniosku dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji wraz z dokumentami poświadczającymi deklarowany dochód;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 3) oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 4) oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych zawartych we wniosku, zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1 z późn. zm), w celu realizacji wniosku.

4. W przypadku gdy wniosek, o którym mowa w ust. 2 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, wyznacza się wnioskodawcy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 10. 1. Wójt rozpatruje i załatwia wnioski o najem lokali po uprzednim zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

2. Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt w drodze zarządzenia.

3. Komisja składa się z minimum 3 osób powołanych spośród radnych Rady Gminy Poświętne, pracowników Urzędu Gminy Poświętne i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Poświętnem.

4. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
- 2) ocena wniosków o wynajem lokali pod względem wymogów określonych w § 1 ust. 4 i § 9 ust. 2-3;
- 3) opiniowanie Wójtowi wniosków o wynajęcie lokalu.

§ 11. 1. Osoby spełniające określone w uchwale kryteria zamieszcza się na liście osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz na liście osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Wnioskodawca umieszczony na liście osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub na liście osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, zobowiązany jest corocznie potwierdzać wolę dalszego ubiegania się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony albo umowy najmu socjalnego lokalu, począwszy od następnego roku po złożeniu wniosku.

3. Niewykonanie obowiązku określonego w ust. 2, będzie skutkowało wezwaniem do wypełnienia tego obowiązku, pod rygorem skreślenia z odpowiedniej listy.

4. Realizacja listy osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, następuje zgodnie z kolejnością zakwalifikowania wniosku do pozytywnego załatwienia, z zastrzeżeniem § 7 uchwały.

5. W przypadku, gdy wnioskodawcy korzystają z tej samej kategorii pierwszeństwa o kolejności umieszczenia na odpowiedniej liście decyduje data złożenia wniosku.

§ 12. Skreślenie z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu następuje w przypadku:

- 1) zawarcia z wnioskodawcą umowy najmu;
- 2) dwukrotnej odmowy przyjęcia propozycji wynajęcia lokalu przez wnioskodawcę.

§ 13. 1. Społeczna kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i umów najmu socjalnego lokali realizowana jest poprzez sporządzenie przez Wójta i podanie do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Poświętne oraz opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Poświętne, corocznego raportu w terminie do dnia 31 stycznia każdego roku, za poprzedni rok kalendarzowy, w którym uwzględnia się następujące dane:

- 1) liczbę złożonych wniosków o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z podziałem na liczbę wniosków o zawarcie umowy na czas nieoznaczony i liczbę wniosków o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu;
- 2) liczbę osób zamieszczonych na liście osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz liczbę osób zamieszczonych na liście ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu;
- 3) liczbę negatywnie rozpatrzonych wniosków skutkujących odmową zamieszczenia na liście osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz liczbę negatywnie rozpatrzonych wniosków skutkujących odmową zamieszczenia na liście osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) liczbę zawartych umów najmu na czas nieoznaczony;
- 5) liczbę zawartych umów najmu socjalnego lokalu.

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

§ 14. 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 uprawniające do najmu lokalu określone niniejszą uchwałą.

2. Wniosek o zawarcie umowy najmu, osoba o której mowa w ust. 1, powinna złożyć w terminie 3 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 uprawniających do najmu lokalu określonych niniejszą uchwałą Wójt wezwie ją do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania.

4. W przypadku niezastosowania się do wezwania, o którym mowa w ust. 3, Gmina skieruje przeciwko osobie pozostałej w lokalu powództwo do sądu o eksmisję z lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 15. 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, a w szczególności pod względem położenia lokalu oraz wyposażenia w elementy architektoniczne pozwalające na korzystanie z lokalu.

2. Ustala się następujące warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych:

- 1) dla osób z ograniczeniami ruchowymi, które uniemożliwiają lub utrudniają im poruszanie się (tj. poruszających się na wózkach, poruszających się o kulach bądź przy pomocy balkoników rehabilitacyjnych) lokal powinien posiadać:
 - a) wejście do budynku, lokalu i przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez zmiany poziomów lub zniwelowane poziomy przy pomocy pochylni, tak aby umożliwić samodzielne wejście do budynku i poruszanie się w lokalu,
 - b) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm,
 - c) ciągi komunikacyjne w lokalu nie powinny być węższe niż 120 cm,
 - d) pomieszczenie higieniczno-sanitarne wyposażone w przestrzeń manewrową o szerokości minimum 150 cm zapewniającą dostęp do wszystkich urządzeń przystosowanych do niepełnosprawności ruchowej (prysznic, toaleta, umywalka) wraz z niezbędnymi uchwytami,
 - e) posadzki antypoślizgowe;
- 2) dla osób z dysfunkcjami wzroku lokal powinien posiadać:
 - a) przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów/progów,
 - b) posadzki antypoślizgowe;
- 3) dla osób z pozostałymi dysfunkcjami lokal powinien uwzględniać, uzasadnione potrzeby związane z położeniem lokalu i dostosowaniem jego struktury oraz układu funkcjonalnego pomieszczeń.

3. Lokal niespełniający wymogów określonych w ust. 1 i 2 może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje ona propozycję najmu takiego lokalu.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego

§ 16. 1. Lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego Gminy może zostać przeznaczony przez Wójta na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 901) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2022 r. poz. 447 z póź. zm) na pisemny i uzasadniony wniosek przedstawiciela jednostki realizującej lub zamierzającej realizować te zadanie.

2. Wójt w drodze zarządzenia określa przeznaczenie lokalu, warunki przekazania, zasiedlenia oraz utrzymnia lokalu.

Rozdział 10.

Postanowienie końcowe

§ 17. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zostosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.