

Projekt

z dnia 12 września 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY RACZKI**

z dnia 23 września 2022 r.

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

Na podstawie 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 i 1561) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i poz. 583, poz. 1005, 1079 i 1561) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Raczki” stanowiące załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raczki.

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

Przewodniczący Rady

Piotr Słowikowski

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Raczki

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Raczki.

1. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Raczki.

2. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, powinni spełnić łącznie poniższe warunki:

- 1) pełnoletni, zamieszkujący na terenie Gminy Raczki,
- 2) spełniające kryterium dochodowe, określone w Rozdziale 2.

§ 2. Ilekroć 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. Osobą kwalifikującą się do zawarcia umowy najmu lokalu uważa się wnioskodawcę, którego średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najmie lokalu nie przekracza:

- 1) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. Zasadnym jest zastosowanie obniżki czynszu w przypadku gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najmie lokalu nie przekracza:

- 1) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Za osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, oprócz osób posiadających ustawowe prawo do lokalu socjalnego, uważa się osoby, którym nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu oraz których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu nie przekracza:

- 1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

- 2) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikują się wnioskodawcy, spełniający co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) najemcy mieszkań w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub kapitalnego remontu, który nie nadaje się na stały pobyt ludzi;
- 2) udokumentowanej orzeczeniem właściwej instytucji niepełnosprawności narządu ruchu członka gospodarstwa domowego skutkującą brakiem swobody poruszania się lub samodzielnej egzystencji;
- 3) zamieszkiwanie w lokalach, w których na jedną osobę w przypadku gospodarstw wieloosobowych przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej lokalu, a gospodarstw jednoosobowych 10 m².

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) pozbawionym lokalu wskutek zdarzenia losowego, katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej;
- 2) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z zamierzonymi inwestycjami Gminy;
- 3) posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w danym roku;
- 4) pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę;
- 5) dotkniętych patologią lub przemocą w rodzinie

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

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 z mieszkaniowego zasobu gminy jest:

- 1) pisemna zgoda stron i wynajmującego;
- 2) udokumentowane potwierdzenie o braku zaległości w opłacaniu należności związanych z najmem lokalu;
- 3) rozliczenie się z finansowych obciążeń z tytułu opłat pomiędzy stronami wynikających z pisemnego protokołu sporządzonego przed dokonaniem zamiany lokali;
- 4) sytuacja, w której zamiana nie spowoduje pogorszenia się warunków mieszkaniowych osób zamieszkujących lokale objęte zamianą, tj. na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przypadać mniej niż 5 m².

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

- 1) gdy najemca nie jest w stanie regulować opłat czynszowych za dotychczas zajmowany lokal;
- 2) gdy udokumentowany stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności najemcy znacznie utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu;
- 3) gdy sytuacja rodzinna spowodowała zwiększenie lub zmniejszenie liczby osób zamieszkujących lokal;

4) gdy w budynku w którym jest położony lokal planowana jest zmiana sposobu jego użytkowania, sprzedaż lub rozbiórka.

§ 9. Zamiana nastąpi poprzez rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów na wskazane do zamiany lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieokreślony oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej

§ 10. 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieokreślony należy złożyć w formie pisemnej do Wójta Gminy Raczki.

2. Wniosek musi zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy, aktualne miejsce zamieszkania;
- 2) informacje o stanie rodzinnym (liczba osób w gospodarstwie domowym, stopień pokrewieństwa, wiek);
- 3) dowody potwierdzające źródła i wysokość dochodu gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 4) wskazanie jakiego rodzaju najmu dotyczy wniosek: najem socjalny, czy lokal na czas nieokreślony;
- 5) oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub okolicznej miejscowości;
- 6) inne dowody motywujące potrzebę złożenia wniosku.

3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku, zawierającego braki formalne Wójt Gminy Raczki wezwie wnioskodawcę do uzupełnienia wyznaczając dodatkowy termin. Niedotrzymanie podanego terminu spowoduje odrzucenie wniosku bez jego rozpatrzenia.

4. Wnioski o najem lokalu rozpatruje i załatwia Wynajmujący - w przypadku zwolnienia lokalu przez dotychczasowego najemcę; - sporządzając projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu wywieszając go na tablicy ogłoszeń na okres przynajmniej 7 dni.

5. Wynajmujący może postanowić o zawarciu umowy najmu lokalu bez obowiązku zachowania wymogów i procedur określonych w niniejszych zasadach w stosunku do osób, które utraciły mieszkanie wskutek zdarzeń losowych lub z innych uzasadnionych przyczyn.

6. Umowy najmu lokali zawiera Wójt.

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

8. Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt w drodze zarządzenia w składzie, co najmniej 3 członków w tym przedstawiciela Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

9. Do zadań komisji należy:

- 1) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu;
- 2) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmu lokalu;
- 3) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostawały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 11. 1. Wójt może zawrzeć umowę najmu z osobami, które po śmierci lub opuszczeniu przez najemcę pozostały w lokalu, jeżeli są jego dziećmi, rodzicami, przysposobionymi lub innymi, wobec których najemca miał obowiązek alimentacyjny, oraz osobami, które pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, pod warunkiem łącznego spełnienia poniższych warunków:

- 1) spełnia kryteria dochodowe;
- 2) wnosi na bieżąco opłaty związane z najmem lokalu;
- 3) utrzymuje lokal w należyтым stanie technicznym nie zakłócając porządku domowego.

2. W szczególnych przypadkach Wójt może przyznać prawo do zawarcia umowy, z osobami które po śmierci najemcy pozostały w lokalu mieszkalnym i nie wstąpiły w stosunek najmu, jeżeli spełnią nasypujące kryteria:

- 1) do momentu opuszczenia lokalu przez najemcę zamieszkiwał wraz z nim przez co najmniej 3 lata;
- 2) spełnia kryteria dochodowe;
- 3) wnosi na bieżąco opłaty związane z najmem lokalu;
- 4) utrzymuje lokal w należyтым stanie technicznym nie zakłócając porządku domowego.

§ 12. W przypadku braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostawały w lokalu opuszczonym przez najemcę, Wójt wzywa te osoby do opróżnienia i opuszczenia bezprawnie zajmowanego lokalu, wyznaczając termin do przekazania przedmiotu najmu.

§ 13. Do dnia opróżnienia lokalu, osoby o których mowa w § 12 mają obowiązek uiszczać odszkodowanie, wynikające z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

§ 14. Po bezskutecznym upływie terminu na opuszczenie lokalu, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

Rozdział 8.

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

§ 15. 1. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby najemcy, które wynikają z jego niepełnosprawności, a przede wszystkim ogólnodostępność do wszystkich pomieszczeń.

2. Lokal wymieniony w ust. 1 musi spełniać warunki lokalu pozbawionego barier architektonicznych.

3. W pierwszej kolejności na lokal wymieniony w ust. 1 przeznaczają się lokale na parterze.

4. 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 lub prowadzoną działalnością gospodarczą

§ 16. 1. Lokale, których najem jest związany ze stosunkiem pracy lub prowadzoną działalnością gospodarczą, jest możliwy na rzecz osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu, której wykonywany zawód ma szczególne znaczenie dla wspólnoty samorządowej, oraz osoba ta nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w Gminie Raczeki.

2. Najem lokalu następuje na czas trwania stosunku pracy trwającej na dzień zawarcia umowy. Odpłatność jest naliczana według ustalonego poziomu dla lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy.

Rozdział 10.

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

§ 17. 1. Lokale, składające się na mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczone na realizację zadań, które zawarte są 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. Lokali określonych w ust. 1 nie poddaje się kryteriom w sprawie zasad wynajmowania lokali.

3. Wydzielenie lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy, wymienionych w ust. 1, następuje w formie zarządzenia Wójta Gminy Raczki, przy uprzednim uchyleniu ich statusu dotychczasowego.

4. Lokal przeznaczony na realizację zadań, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej i ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, oraz zawarcie umowy najmu dokona się na wniosek kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej lub innego uprawnionego podmiotu.

Rozdział 11.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 18. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80 m² uprawnieni są wnioskodawcy, których stały dochód gwarantuje pokrycie kosztów wynajmu lokalu i których rodzina składa się z co najmniej 7 osób.

Rozdział 12.

Postanowienia końcowe

§ 19. 1. 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.