

**Projekt**

projekt z dnia 17 maja 2021 r.  
zatwierdzony przez Wójta Gminy Wyszki

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY WYSZKI**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wyszki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 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 i z 2021 r. poz. 11) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wyszki, stanowiące załącznik do uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała Nr XVII/184/12 Rady Gminy Wyszki z dnia 12 grudnia 2012 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wyszki (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2013 r. poz. 565).

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wyszki.

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

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WYSZKI**

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

**§ 1.** 1. Tworząc warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkaniowej, Gmina Wyszki wynajmuje lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na warunkach określonych w ustawie oraz niniejszej uchwale.

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) Gminie – rozumie się przez to Gminę Wyszki;
- 3) Wójcie – rozumie się przez to Wójta Gminy Wyszki;
- 4) gospodarstwie domowym – rozumie się przez to gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 5) średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego – rozumie się przez to dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych ustalony jako średni dochód z gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku o najem mieszkania;
- 6) lokalu – rozumie się przez to lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 5 ustawy;
- 7) lokalu zamiennym – rozumie się przez to lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 6 ustawy;
- 8) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę.

### **Rozdział 2.**

#### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

**§ 2.** 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składa deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego (zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały).

2. 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 trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 200 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

**§ 3.** Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza:

- 1) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

**§ 4. 1.** Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z którymi zawarte zostały umowy najmu na czas nieoznaczony i których średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu wynosi:

- 1) do 60 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i do 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) poniżej 40 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i poniżej 30 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

**§ 5.** Obniżka obowiązującej stawki czynszu może być zastosowana w wysokości:

- 1) do 10 % w przypadku najemców, o których mowa w § 4 pkt 1;
- 2) do 20 % w przypadku najemców, o których mowa w § 4 pkt 2;

### **Rozdział 3.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

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

- 1) zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej (pokoi) w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na pobyt ludzi
- 3) niedostosowanych do potrzeb wynikających z niepełnosprawności potwierdzonych orzeczeniem lekarskim.

### **Rozdział 4.**

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

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

- 1) osobom nieposiadającym tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 2) osobom niezbędnym dla Gminy z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy lub posiadane kwalifikacje,
- 3) mieszkają w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy lub rozbioru budynku w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia.

2. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych,
- 2) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3) są bezdomne i spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 uchwały.

3. Spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i 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 pokoi nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> na osobę w gospodarstwie jednoosobowym.

### **Rozdział 5.**

#### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali nienależących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

**§ 8. 1.** Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać między sobą zamiany zamjowanych lokali.

2. Dokonywanie zamiany uzależnione jest od zgody Wójta.

3. Na wniosek najemcy lokalu znajdującego się w zasobach mieszkaniowych Gminy wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę lokalu na inny lokal mieszkalny w mieszkaniowym zasobie Gminy, o ile przemawiają za tym względy racjonalnej gospodarki mieszkaniowej tymże zasobem oraz względy społeczne. Zamiana taka wymaga uzyskania zgody dysponentów obu zasobów.

4. Wójt może zaproponować najemcy lokalu znajdującego się w mieszkaniowym zasobie Gminy zamianę na inny lokal, o ile jest to konieczne dla realizacji prawidłowej gospodarki mieniem Gminy, bądź w związku z przeznaczeniem nieruchomości do sprzedaży.

5. Zamiana nie może być dokonana w przypadku, gdy:

- 1) najemca lub jego małżonek posiada tytuł prawny do lokalu na terenie Gminy,
- 2) najemca przed wyrażeniem zgody na zamianę dokonał samowolnej zamiany lokali,
- 3) najemca zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas oznaczony,
- 4) zajmowany lokal nie odpowiada wymogom technicznym określonym odrębnymi przepisami.

#### **Rozdział 6.**

#### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

**§ 9.** 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony składa się w siedzibie wynajmującego.

2. Do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające spełnienie warunków niezbędnych do ubiegania się o najem lokali, określonych w niniejszych zasadach.

3. W celu sprawowania społecznej kontroli wyboru osób, z którymi wynajmujący w pierwszej kolejności powinien zawrzeć umowę najmu na zasadach określonych w niniejszej uchwale, Wójt w sytuacji gdy istnieją wolne lokale przeznaczone do wynajmu, a ilość wnioskodawców przekracza liczbę lokali, może powoływać Społeczną Komisję Mieszkaniową.

4. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

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

5. Wniosek, który nie spełnia kryteriów w uchwale oraz złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej bądź materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, pozostawia się bez rozpatrzenia.

**§ 10.** Umowy najmu lokali zawiera Wójt, uwzględniając opinie Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

#### **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. W przypadku opuszczenia lokalu przez głównego najemcę lub śmierci najemcy i braku osób, o których mowa w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, Wójt może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z osobami, które w dniu śmierci najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę nie były uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu i spełniają łącznie poniższe kryteria:

- 1) stale zamieszkiwały z dotychczasowym najemcą przez okres min. 5 lat;
- 2) spełniają kryteria wymienione w § 6;
- 3) regularnie opłacają należności z tytułu użytkowania lokalu;

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opuszczenia lokalu najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

#### **Rozdział 8.**

#### **Postanowienia końcowe**

**§ 12.** W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.