

Projekt

z dnia 31 maja 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY GRAJEWO**

z dnia 31 maja 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) 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 (tekst jednolity Dz. U. 2020 r. poz. 611 z 2021 r. poz. 71) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grajewo.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grajewo.

§ 3. Traci moc uchwała Nr 188/XXXX/02 Rady Gminy Grajewo z dnia 20 lutego 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grajewo (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 10 poz. 240).

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

Przewodniczący Rady

Jan Dąbrowski

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grajewo

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grajewo i określa kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu.

2. Gmina Grajewo wynajmuje lokale mieszkalne osobom fizycznym, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zamieszkują na terenie Gminy Grajewo.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Grajewo;
- 2) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn.zm.);
- 3) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy Grajewo z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 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. 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przez Gminę Grajewo może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku o wynajęcie lokalu nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem lokalu przeznaczonego na najem socjalny przez Gminę Grajewo może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Dochód oblicza się według przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

4. Wnioskodawca i osoby wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania, wykazują udokumentowane dochody ze wszystkich źródeł ich uzyskania.

§ 4. 1. W stosunku do najemców o niskich dochodach na ich wniosek stosuje się obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących przepisów, zgodnie z poniższymi zasadami:

- 1) wysokość czynszu zostanie obniżona o 20 % - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) wysokość czynszu zostanie obniżona o 50 % - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30 % w gospodarstwie wieloosobowym.

2.Przepisy ust. 1 nie dotyczą najmu socjalnego.

3. Przy wyliczaniu dochodów przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego stosuje się

zasady obowiązujące przy obliczaniu dochodu osób ubiegających się o dodatek mieszkaniowy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Za warunki zamieszkiwania, które nie zaspokajają potrzeb mieszkaniowych, kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalach przegęszczonych, gdzie na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² tej powierzchni,
- 2) zamieszkiwanie w lokalach położonych w budynkach zagrożonych katastrofą budowlaną, lub podlegających rozbiórce oraz nienadających się na stały pobyt ludzi. Fakt ten musi być potwierdzony przez organ nadzoru budowlanego,

Rozdział 4.

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

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

- 1) osobom które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
- 2) osobom, które zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego,
- 3) osobom posiadającym uprawnienia do lokalu zamiennego,
- 4) osobom zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy,
- 5) osobom, które zostały zakwalifikowane i dokonały przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych stanowiących własność gminy na cele mieszkalne na własny koszt,
- 6) najemcy lokalu mieszkalnego pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie wolnego pomieszczenia niemieszkalnego nie mogącego stanowić samodzielnego przedmiotu najmu, zaadaptowanego na cele mieszkalne na własny koszt po uzyskaniu zgody odpowiednich organów.

2. Pierwszeństwo najmu lokalu przeznaczonego na najem socjalny lub pomieszczenie tymczasowe przysługuje osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, bądź które zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego lub posiadają uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego wynikające z orzeczenia sądu.

3. Osoby, których dotyczą warunki określone w ust. 1 i 2 kwalifikowane są do zawarcia umowy najmu lokalu bez konieczności umieszczania ich na rocznych listach osób uprawnionych do najmu lokali.

4. Za osoby spełniające kryteria wymienione w § 3 ust. 1 uważa się wychowanków domów dziecka, rodzin zastępczych, innych placówek opiekuńczo - wychowawczych w ciągu 5 lat od ich opuszczenia, jeżeli poprzednio stale zamieszkiwali na terenie gminy Grajewo.

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

§ 7. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem zamiany:

- 1) na wolny lokal mieszkalny dostarczony przez Gminę w przypadku, gdy najemca ubiega się o zamianę na lokal o mniejszym metrażu,
- 2) w przypadku zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, po uzyskaniu zgody dysponentów lokali,
- 3) wzajemnej zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

Grajewo,

- 4) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu posiadanego orzeczenia o stopniu niepełnosprawności.

2. Odmawia się zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:

- 1) osoba zalega z opłatami mieszkaniowymi za używanie lokalu - zamiana może być dokonana dopiero po spłaceniu zadłużenia,
- 2) w wyniku zamiany powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania byłaby mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniejsza niż 10 m².

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

§ 8. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana do złożenia pisemnego wniosku.

2. Wniosek jest rozpatrywany, w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały, przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale zostają wpisane na listę osób zakwalifikowanych do najmu lokalu mieszkalnego, najmu socjalnego oraz na listę do zamiany mieszkania.

4. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Grajewo w formie zarządzenia i zatwierdza regulamin jej działania.

5. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej Wójt Gminy powołuje przedstawicieli, w liczbie nie więcej niż 6 osób, w szczególności spośród:

- 1) radnych Rady Gminy Grajewo,
- 2) pracowników Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- 3) pracowników Urzędu Gminy

6. Zmiany w składzie osobowym Komisji następują w drodze Zarządzenia Wójta Gminy Grajewo.

7. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach lokali i pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o najem lokalu,
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o najem lokalu,
- 3) sporządzanie i przedkładanie Wójtowi Gminy Grajewo projektów list osób zakwalifikowanych do najmu mieszkalnego i najmu socjalnego oraz projektów list osób zakwalifikowanych do zamiany mieszkań.
- 4) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektów list.

8. Społeczna Komisja Mieszkaniowa obraduje na posiedzeniach w składzie co najmniej 1/2 obsady osobowej, w obecności przewodniczącego, zastępcy lub sekretarza.

9. Społeczna Komisja Mieszkaniowa na swym pierwszym posiedzeniu wybiera przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego, sekretarza Komisji oraz określa regulamin działania na okres kadencji.

10. Posiedzenia Komisji zwołuje Wójt Gminy Grajewo w miarę potrzeb. Obsługę techniczną - kancelaryjną prowadzi Urząd Gminy.

11. Oględziny lokali i pomieszczeń, zamieszkałych przez osoby ubiegające się o najem lokali z zasobów gminy winny być dokonywane przez co najmniej dwóch członków Komisji.

12. Z posiedzeń Komisji oraz oględzin sporządza się protokół, który podpisują wszyscy jego uczestnicy.

13. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniując wnioski osób ubiegających się o najem lokali z zasobów gminy, obowiązana jest do przestrzegania przepisów niniejszej uchwały.

§ 9. 1. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, najmu socjalnego i do zamiany mieszkania

jest wpisanie osoby ubiegającej się na listę roczną osób zakwalifikowanych do najmu lokalu mieszkalnego, najmu socjalnego i do zamiany mieszkania.

2. Wnioski o najem lokali przyjmowane są w Urzędzie Gminy Grajewo do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego sporządzenie listy.

3. Projekty rocznych list sporządza się do dnia 31 stycznia każdego roku i podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na okres 30 dni w siedzibie Urzędu Gminy Grajewo.

4. O możliwości złożenia odwołania od projektu listy zawiadamia się na piśmie te osoby, które nie zostały ujęte w projekcie listy.

5. Projekty list i listy ostateczne zatwierdza Wójt Gminy.

6. Roczne listy osób uprawnionych do najmu lokali sporządza się do 31 marca każdego roku w oparciu o projekty list, o których mowa w ust. 3 i podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na okres 30 dni w siedzibie Urzędu Gminy Grajewo.

§ 10. 1. Listę uważa się za zrealizowaną w stosunku do osoby uprawnionej do najmu lokalu w przypadku zawarcia umowy na najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny.

2. Bezpośrednio przed zawarciem umowy, dochód wnioskodawcy zostanie ponownie sprawdzony w celu zweryfikowania czy spełnia obowiązujące w niniejszej uchwale kryterium dochodowe. W przypadku przekroczenia kryterium dochodowego, Wynajmujący nie będzie mógł zawrzeć umowy.

3. Lokal mieszkalny wynajmowany w oparciu o § 3 ust. 1 i 2 uchwały powinien zapewniać co najmniej 5 m² powierzchni pokoi, lecz nie więcej niż 10 m² na jednego członka gospodarstwa domowego.

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. Osoby pozostałe w lokalu po zgonie najemcy, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 kc, spełniają warunki do zawarcia umowy najmu tego lokalu, jeżeli:

- 1) do chwili jego śmierci stale zamieszkiwały za zgodą wynajmującego lub właściciela w tym lokalu,
- 2) spełniają kryterium określone w § 3 ust. 1 uchwały,
- 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

2. Wymogi określone w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

3. Osoby pozostawione przez dotychczasowego najemcę lokalu spełniają warunki do zawarcia umowy najmu tego lokalu, jeżeli:

- 1) do chwili jego opuszczenia przez najemcę stale zamieszkiwały z najemcą za zgodą właściciela lub wynajmującego w tym lokalu,
- 2) spełniają kryterium określone w § 3 ust. 1 uchwały,
- 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

4. Wymogi określone w ust. 3 muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 8.

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

§ 12. Określa się następujące warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rodzaju niepełnosprawności:

- 1) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,

- 2) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na najniższej kondygnacji budynku lub lokal usytuowany będzie w budynku wyposażonym w dźwig osobowy, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,
- 3) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu wzroku, wskazany lokal wyposażony będzie w instalację wejściową sygnalizacji dzwonekowej, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,
- 4) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony będzie w odpowiednią sygnalizację alarmowo - przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,
- 5) w przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględnić będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą,
- 6) w przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, wskazany lokal uwzględnić będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę,
- 7) w przypadku osób, posiadających prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, potwierdzone orzeczeniem odpowiedniego organu, o w którym mowa w pkt 6; wskazany lokal uwzględnić będzie to prawo.

Rozdział 9.

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

§ 13. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Grajewo można przeznaczać lokale na mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione wspierane.

2. Gmina Grajewo przeznacza lokale, na cele o których mowa w ust. 1, na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

3. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1, przekazywane będą do używania na czas oznaczony.

4. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 dysponują przekazanymi lokalami na cele mieszkań chronionych (w tym mieszkań chronionych treningowych i chronionych wspieranych).

5. Wyłanianie osób, które będą używać mieszkań, o których mowa w ust. 1, następuje przez jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, w oparciu o istniejące przepisy prawa regulujące zasady przydziału tych mieszkań, na podstawie opracowanego przez wyżej wymienione jednostki i organizacje regulaminu zasad i warunków ich wynajmowania.

6. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, uiszczają czynsz oraz obowiązane są wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne związane z używaniem lokali o statusie mieszkań chronionych treningowych i mieszkań chronionych wspieranych.