

UCHWAŁA NR XLIX/282/22
RADY MIEJSKIEJ W STAWISKACH

z dnia 19 grudnia 2022 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Stawiski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 559, z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 172, z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stawiski, zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stawisk.

§ 3. Traci moc uchwała Nr L/276/14 Rady Miejskiej w Stawiskach z dnia 7 maja 2014 r, sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stawiski.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Kamil Zajączkowski

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stawiski

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

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

2. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Stawiski.

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

- 1) być pełnoletnie oraz zamieszkiwać na terenie Gminy Stawiski,
- 2) spełniać 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 z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 6) najniższej emeryturze - rozumie się najniższą emeryturę obowiązującą w dniu złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

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) 150% 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 Stawiski,
- 3) posiadającym tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w danym roku,
- 4) pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę,
- 5) dotkniętym 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 nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 10. 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najem lokalu socjalnego należy złożyć w formie pisemnej do Burmistrza Stawisk.

2. Wniosek musi zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy, aktualne miejsce zamieszkania,
- 2) wskazanie jakiego rodzaju najmu dotyczy wniosek: najem socjalny, czy lokal na czas nieoznaczony,
- 3) uzasadnienie wniosku,
- 4) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/186/21 Rady Miejskiej w Stawiskach z dnia 31 maja 2021 r. w sprawie określenia wzoru wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz wzoru deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2021 r. poz. 2354),
- 5) dowody potwierdzające źródła i wysokość dochodu gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- 6) oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub okolicznej miejscowości,
- 7) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego złożone zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 ust. 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych
- 8) inne dowody motywujące potrzebę złożenia wniosku.

3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania. Brak uzupełnienia w terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia. Zweryfikowane wnioski przekazuje się Społecznej Komisji Mieszkaniowej w celu zaopiniowania.

4. Po zaopiniowaniu wniosków przez Społeczną Komisję Mieszkaniową Burmistrz Stawisk, sporządza wykaz osób, oczekujących na mieszkanie komunalne na terenie Gminy Stawiski. Wykaz podaje się do publicznej wiadomości do końca lutego każdego roku, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego oraz publikację się na stronie internetowej www.bip.stawiski.pl. na okres 30 dni. W terminie 14 dni od daty podania do wiadomości listy, osoby zainteresowane mogą wnieść odwołanie do Burmistrza Stawisk. Odwołania rozpatruje Burmistrz Stawisk po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana zarządzeniem Burmistrza Stawisk pełni funkcję doradczą i opiniodawczą oraz sprawuje kontrolę społeczną.

6. 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.

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

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. Możliwe jest zawarcie umowy najmu z osobami, które pozostawały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, 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 że osoby te:

- 1) spełniają kryteria dochodowe,
- 2) wnoszą na bieżąco opłaty związane z najmem lokalu,
- 3) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym oraz zakłócają porządku domowego.

2. W szczególnych przypadkach Burmistrz Stawisk może przyznać prawo do zawarcia umowy, z osobami które po śmierci najemcy pozostały w lokalu mieszkalnym i nie wstąpiły w stosunek najmu, jeżeli osoby te:

- 1) do momentu śmierci najemcy zamieszkiwały wraz z nim przez co najmniej 3 lata,
- 2) spełniają kryteria dochodowe,
- 3) wnoszą na bieżąco opłaty związane z najmem lokalu,
- 4) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym oraz nie zakłócają porządku domowego.

§ 12. W przypadku braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostawały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, Burmistrz Stawisk 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 przeznacza 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

§ 16. 1. Lokale, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jest możliwy na rzecz osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu, gdy wykonywany zawód ma szczególne znaczenie dla wspólnoty samorządowej, a osoba ta nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w Gminie Stawiski.

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

Rozdział 10.

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

§ 17. 1. Lokale, składające się na mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczone na wykonywanie innych zadań, realizowanych na zasadach przewidzianych 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 Stawiski, wymienionych w ust. 1, następuje w formie zarządzenia Burmistrza Stawisk, przy uprzednim uchyleniu ich statusu dotychczasowego.

4. Przeznaczenie lokalu 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 tego lokalu dokonywane jest na wniosek dyrektora Centrum Usług Społecznych w Stawiskach lub innego uprawnionego podmiotu.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 18. 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.