

**UCHWAŁA NR XI.82.2024
RADY MIEJSKIEJ W ZABŁUDOWIE**

z dnia 20 grudnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572) 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 zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725), uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zabłudów, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zabłudowa.

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

Przewodnicząca Rady

Antonina Kuna

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zabłudów

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

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

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) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
- 3) średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć 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;
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę ogłoszoną przez Prezesa ZUS, publikowaną w Monitorze Polskim;
- 5) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę, która złożyła w Urzędzie Miejskim wniosek o wynajęcie lokalu mieszkalnego;
- 6) stałym zamieszkaniu – należy przez to rozumieć osobę faktycznie zamieszkującą na podstawie stałego zameldowania;
- 7) Gminie - rozumie się przez to Gminę Zabłudów

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

§ 2. Za osoby spełniające kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem na czas nieoznaczony lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy uważa się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

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

§ 3. Oddanie lokalu w najem socjalny na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzającym datę złożenia wniosku o najem nie przekracza:

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

§ 4. 1. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.

2. Stosowanie obniżek czynszu możliwe jest w przypadku, gdy wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 1) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Burmistrz może obniżyć czynsz od 5% do 30%.
4. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres 12 miesięcy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego;
- 2) metraż lokalu, w którym mieszka osoba ubiegająca się o przyznanie lokalu nie osiąga 5 m² powierzchni łącznej pokoi na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu znajdującym się w budynku przeznaczonym do rozbiórki;
- 4) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

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

- 1) osobom zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu lokalu przeznaczonego do remontu na koszt przyszłego najemcy;
- 2) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej;
- 3) zamieszkują w lokalach w budynkach których stan techniczny jest sklasyfikowany jako zły.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zmiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innym zasobie.

§ 7. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać wzajemnej zamiany zajmowanych lokali na pisemny wniosek oraz uzyskaniu pisemnej zgody Burmistrza.

2. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, jest uzyskanie zgody dysponentów obu zasobów.

3. Zamiana nie może być dokonana jeżeli:

- 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

§ 8. 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu składa się na piśmie do Urzędu Miejskiego

2. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego z zasobu gminy składają pisemny wniosek który powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcę;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania;
- 3) informacje o osobach uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą (stopień pokrewieństwa i wiek);
- 4) opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych, uzasadnienie wniosku;

3. Do wniosku dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku;
- 2) oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu/ nieruchomości na terenie Gminy;
- 3) 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), w celu realizacji wniosku;
- 4) oświadczenie o wyrażeniu zgody na podanie imienia, nazwiska na listach osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, podawanych do publicznej wiadomości.

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.

5. Osoby spełniające określone w uchwale warunki zamieszcza się w wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub w wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

6. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o których mowa w ust.1 poddaje się kontroli społecznej poprzez sporządzenie listy osób uprawnionych do najmu lokalu, na której umieszczone będą imiona i nazwiska osób spełniających kryteria niezbędne do zawarcia umowy najmu lokalu.

7. Wykazy, o których mowa w ust. 6 podaje się do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Zabłudowie oraz opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu na okres 21 dni. Osoby zainteresowane mogą w wyżej wymienionym okresie składać pisemne zastrzeżenia do wykazów

8. Umieszczenie danej osoby na liście, o której mowa w ust. 4 nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nią umowy najmu.

9. Listę uważa się za zrealizowaną w stosunku do osoby uprawnionej do najmu lokalu w przypadku, gdy:

- 1) zawarto umowę lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego;
- 2) osoba ta odmówiła przyjęcia propozycji wynajęcia lokalu położonego na terenie Gminy odpowiadającego wymogom określonym, w niniejszej uchwale.

10. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od tworzenia listy w sytuacji, gdy w gminnym zasobie lokali nie ma żadnego wolnego lokalu mieszkalnego i socjalnego.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemców lub w lokalu, w którego najem nie wystąpił po śmierci najemcy.

§ 9. 1. W stosunek najmu lokalu wstępują pozostali w tym lokalu po śmierci najemcy członkowie gospodarstwa domowego, którzy byli uprawnieni i stale zamieszkiwali z najemcą do chwili jego zgonu przez okres co najmniej 3 lat i nie przysługuje im ani ich małżonkom tytuł prawny do innego lokalu, o ile złożą wniosek o zawarcie z nimi umowy najmu w ciągu 3 miesięcy od dnia śmierci najemcy.

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, lub w którego najem nie wystąpiły po śmierci najemcy, i z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu, zobowiązane są bez wezwania opróżnić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub jego śmierci.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m².

§ 10. Pierwszeństwo w wynajęciu na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mają osoby, które spełniają wymogi wynajmu lokali określone w niniejszej uchwale, z wyłączeniem kryterium dochodowego.

Rozdział 9.

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

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

2. Lokal niespełniający wymogów może zostać wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że osoba ta zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu.

Rozdział 10.

Zasady przeznaczenia 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

§ 12. 1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust.1, podejmuje Burmistrz Zabłudowa, po uzyskaniu opinii Komisji.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 11. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zabłudów jest realizacją obowiązku, który nakłada art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rada gminy zobowiązana jest uchwalić zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem;
- warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu;
- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.