



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 8 czerwca 2022 r.

Poz. 2714

UCHWAŁA NR XXVIII/231/22 RADY MIEJSKIEJ W CZYŻEWIE

z dnia 31 maja 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559¹⁾) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czyżew stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czyżewa.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XIV/82/08 Rady Gminy Czyżew-Osada z dnia 5 marca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Witold Sienicki

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1005.

Załącznik do uchwały Nr XXVIII/231/22
Rady Miejskiej w Czyżewie
z dnia 31 maja 2022 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czyżew

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Czyżew,
- 2) radzie miejskiej – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Czyżewie,
- 3) burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Czyżewa,
- 4) urzędzie miejskim – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Czyżewie.

§ 3. 1. Gmina w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest burmistrz.

§ 4. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.

2. Lokale mieszkalne oddawane są w najem na czas nieoznaczony z zastrzeżeniem przepisów rozdziału 11.
3. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu

§ 5. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. 1. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawka czynszu może być obniżona według następujących zasad:

- 1) wysokość czynszu zostanie obniżona o 10% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
- 2) wysokość czynszu zostanie obniżona o 40% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżenie czynszu następuje na zasadach określonych w art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnione są osoby spełniające kryteria zawarte w § 5 oraz które:

- 1) zamieszkują na terenie gminy przez co najmniej ostatnich 5 lat,
- 2) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 3) zamieszkują razem z osobą chorą, niepełnosprawną oraz osobą wymagającą stałej opieki,
- 4) nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych,
- 5) nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych w dotychczas zajmowanym lokalu,
- 6) nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu,
- 7) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Dodatkowym kryterium jest posiadanie stałego źródła utrzymania.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej np.: katastrofy, pożaru,
- 2) posiadają tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku podlegającym rozbiorce w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy lub stanem technicznym,
- 3) opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności - a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie gminy.

2. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się kryterium dochodowego.

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

§ 9. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy burmistrza.

2. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań.

3. Zamiana lokali mieszkalnych, w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy w przypadku umów zawartych na czas nieokreślony wymaga złożenia wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali oraz zgody burmistrza.

4. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny w innym zasobie lokali za zgodą burmistrza oraz właściwego zarządcy zasobu jednocześnie.

5. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokali, gdy w jej wyniku będzie przypadało na osobę mniej niż 5 m² powierzchni łącznej lokalu.

6. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

7. Rozliczenia finansowe wynikające z eksploatacji mieszkań dokonują najemcy w oparciu o protokół sporządzony przed dokonaniem zamiany mieszkań.

8. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 10. 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w urzędzie miejskim.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien zawierać:

- 1) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania,
- 2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),
- 3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji,
- 4) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
- 5) określenie obecnych warunków lokalowych,
- 6) określenie rodzaju lokalu, o jaki się ubiega,
- 7) okres, na jaki ma być zawarta umowa najmu,
- 8) inne warunki motywujące potrzebę najmu,
- 9) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 11. 1. Do rozpatrzenia i załatwienia wniosków o najem lokali na czas nieokreślony i najem lokali socjalnych na czas określony upoważniony jest burmistrz po zasięgnięciu opinii społecznej komisji mieszkaniowej.

2. W przypadku braku wniosków osób spełniających kryteria określone w § 5 i 7, gdy w gminnym zasobie mieszkaniowym są jeszcze wolne lokale mieszkalne, burmistrz może podejmować decyzje w sprawie najmu lokali bez zasięgania opinii komisji, o której mowa w ust. 1 z pominięciem powyższych kryteriów.

§ 12. Społeczną komisję mieszkaniową w składzie co najmniej 3 osób powołuje burmistrz w formie zarządzenia spośród przedstawicieli rady miejskiej, pracowników gminnego ośrodka pomocy społecznej i urzędu miejskiego.

§ 13. Do zadań społecznej komisji mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
- 2) ocena wniosków o wynajęcie lokalu pod względem spełniania wymogów określonych w § 10 ust. 2,
- 3) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu.

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

§ 14. 1. W razie opuszczenia na stałe lokalu przez najemcę lub jego śmierci w stosunek najmu lokalu wstępują:

- 1) małżonek nie będący współnajemcą lokalu,
- 2) dzieci najemcy i ich współmałżonkowie,
- 3) inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych i które zamieszkiwały faktycznie z najemcą przez okres co najmniej 5 lat do chwili jego śmierci.

2. Osoby wymienione w ust. 1 powinny spełniać następujące warunki:

- 1) posiadać stały meldunek w danym lokalu,
- 2) nie posiadać praw do innego lokalu.

§ 15. 1. Osoby, które nie nabyły tytułu prawnego do lokalu są zobowiązane do jego opuszczenia najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub po jego śmierci.

2. W przypadku niedotrzymania terminu, o którym mowa w ust. 1 burmistrz opróżni lokal w postępowaniu sądowym.

Rozdział 8.

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

§ 16. 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w windy lub inne urządzenia, które umożliwiają samodzielne i swobodne opuszczenie lokalu.

3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju, będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

Rozdział 9.

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

§ 17. Na realizację zadań, o których mowa 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, przeznaczone mogą być lokale spełniające warunki rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 r w sprawie mieszkań chronionych, znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 18. 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 5 osób.

Rozdział 11.

Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 19. 1. Lokal, którego najem jest związany ze stosunkiem pracy może być wynajęty:

- 1) osobie zatrudnionej w placówce oświatowej prowadzonej przez gminę,
- 2) osobie zatrudnionej w urzędzie miejskim lub w innej gminnej jednostce organizacyjnej,
- 3) osobie świadczącej usługi medyczne na terenie gminy.

2. Wykaz lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, zamieszcza się w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalonym odrębną uchwałą rady miejskiej.

§ 20. 1. Przydziału lokalu dokonuje burmistrz na pisemny wniosek zainteresowanej osoby.

2. W przypadku większej ilości chętnych do lokalu, pierwszeństwo najmu przysługuje osobom, które świadczą usługi lub są zatrudnione w placówkach, przy których bezpośrednio znajdują się lokale mieszkalne oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu na terenie gminy.

3. Do lokali mieszkalnych, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, nie stosuje się przepisów § 5, 7 i 13.

4. Umowę najmu zawiera burmistrz na czas nie dłuższy niż czas trwania stosunku pracy.

5. W przypadku braku chętnych osób, o których mowa w § 19 ust. 1 lokal można wynająć innym osobom na czas określony.

Rozdział 12.**Postanowienia końcowe**

§ 21. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny.