



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 13 kwietnia 2023 r.

Poz. 2186

UCHWAŁA NR LXIX/439/2023 RADY MIEJSKIEJ W SOKÓLCE

z dnia 30 marca 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 t.j.) w związku z 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 t.j. zm. poz. 975, 1561 i 2456) uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sokółka w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XV/103/07 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sokółka (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2007 r. Nr 230 poz. 2364).

§ 3. Do spraw związanych z zakwalifikowaniem osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu, rozpoczętych na podstawie przepisów uchwały, o której mowa w § 2 i nie zakończonych zawarciem umowy najmu, stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sokółki.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Sokółce
Daniel Supronik

Załącznik do uchwały Nr LXIX/439/2023
Rady Miejskiej w Sokółce
z dnia 30 marca 2023 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sokółka

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sokółka, w celu realizacji zadania polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w tym potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172);
- 2) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury i renty ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 504);
- 3) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy;
- 4) Wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Sokółka reprezentowaną przez Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce;
- 5) komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 6) osobie lub wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę fizyczną ubiegającą się o zawarcie umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu, która jest członkiem wspólnoty samorządowej Gminy Sokółka;
- 7) osobie niepełnosprawnej - należy przez to rozumieć osobę niepełnosprawną w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 573 t.j.);
- 8) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 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);

Rozdział 1.

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. 1. Za dochód uprawniający do oddania w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony lub w najem socjalny lokalu uważa się dochód, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2021), wyliczony dla Wnioskodawcy oraz pozostałych członków gospodarstwa domowego na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów za ostatnie 3 pełne miesiące.

2. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1 zalicza się dochód uzyskany przez osoby będące członkami jednego gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku.

3. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

5. Dochodem uprawniającym do stosowania obniżek czynszu jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, nieprzekraczający 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

6. Wysokość stawki bazowej czynszu zostaje obniżona o 20% gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

7. Obniżka stawki bazowej obowiązuje od dnia jej przyznania na okres 12 miesięcy.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. Prawo do lokalu z zasobów gminy przysługuje:

1. osobom nie posiadającym tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
2. osobom, które w ciągu ostatnich pięciu lat nie zbyły lub nie przekazały innym osobom prawa własnościowego lokalu spółdzielczego, prawa do budynku lub lokalu mieszkalnego i prawa najmu lokalu mieszkalnego,
3. osobom zamieszkałym w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 metrów kwadratowych w gospodarstwie wieloosobowym i 10 metrów kwadratowych w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom które spełniają **jeden z niżej wymienionych warunków:**

- 1) najemcom, którym przysługuje tytuł prawny do zamieszkania w budynkach komunalnych:
 - a) gdy zachodzi konieczność ich opróżnienia z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia;
 - b) podlegających rozbiórce w związku z planowanymi inwestycjami gminy;
- 2) najemcom obowiązującym do opróżnienia lokalu komunalnego i przeniesienia się do lokalu zamiennego na czas remontu, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga;
- 3) wychowankom domów dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a jednocześnie złożyli wniosek o przydział lokalu mieszkalnego w terminie nie później niż 6-ciu miesięcy od dnia opuszczenia domu dziecka w związku z usamodzielnieniem,
- 4) wychowankom rodzin zastępczych, którzy nie są spokrewnieni z opiekunami i nie mają możliwości zamieszkania w lokalu na terenie Sokółki, w którym zamieszkiwali przed umieszczeniem w rodzinie zastępczej, a jednocześnie złożyły wniosek o przydział lokalu mieszkalnego w terminie nie później niż 6-ciu miesięcy od dnia opuszczenia rodziny zastępczej w związku z usamodzielnieniem,
- 5) osobom które są zameldowane na pobyt stały, zamieszkują stale, posiadają centrum życiowe na terenie Gminy Sokółka co najmniej 5 lat przed datą złożenia wniosku i je udokumentują.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom które spełniają **jeden z niżej wymienionych warunków:**

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego (pożaru, katastrofy, klęski żywiołowej itp.),
- 2) wychowankom domów dziecka i rodzin zastępczych w związku z osiągnięciem pełnoletności zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 2 i 3, a gmina nie posiada innego lokalu mieszkalnego,
- 3) osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego jej czasu przedłużyć na następny okres - warunkiem jest jednak, aby najemca znajdował się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

4. Ubiegający się o przydział mieszkania otrzymuje propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu, Dwukrotna odmowa przyjęcia proponowanego mieszkania spowoduje skreślenie z listy osób oczekujących na przydział.

5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach lokale mieszkalne z zasobu Gminy Sokółka mogą być także wynajmowane na rzecz osób znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej uzasadnionej względami społecznymi.

Rozdział 4.

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

§ 5. 1. Zezwala się na dokonywanie zamian pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Sokółka oraz najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach w przypadku:

- 1) gdy zamiana jest spowodowana trudną sytuacją materialną osoby ubiegającej się o zamianę i niemożnością ponoszenia kosztów utrzymania dotychczasowego lokalu,
- 2) gdy zamiana znajduje uzasadnienie w poprawie warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o zamianę,
- 3) szczególnej sytuacji rodzinnej, życiowej lub zdrowotnej.

2. W uzasadnionych przypadkach najemca lokalu mieszkalnego może ubiegać się o zawarcie umowy najmu /przyłączenie /lokalu przyległego, jeżeli znajduje się on w złym stanie technicznym i sanitarnym oraz jeżeli lokale te posiadają wspólne części /przedpokoje, sanitariaty itp./ o ile najemca złoży oświadczenie, że remont przyłączonego lokalu wykona na własny koszt bez prawa zwrotu nakładów i obniżek czynszu.

3. Nie rozpatruje się wniosków o zamianę lokalu osób, które:

- 1) otrzymały mieszkanie z zasobów gminy bądź dokonały zamiany w okresie ostatnich pięciu lat,
- 2) zalegają w opłatach za lokal co najmniej za trzy pełne okresy płatności.
- 3) swoim działaniem doprowadziły do pogorszenia stanu technicznego posiadanego lokalu.

4. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od warunków określonych w ust. 3 pkt 1 i 2 w przypadku gdy zamiana jest uzasadniona wiekiem i stanem zdrowia najemcy lub członka jego rodziny, oraz gdy lokal jest potrzebny na realizację zadań gminy.

Rozdział 5.

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

§ 6. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu jest zobowiązana do złożenia wniosku o przydział lokalu w Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce Pl. Kościuszki 15 16-100 Sokółka.

2. Wnioski o najem i zamianę lokalu komunalnego przyjmowane są przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce do dnia 30 listopada roku poprzedzającego sporządzenie listy.

3. Wniosek, o którym mowa w § 6 powinien określać w szczególności:

- 1) dotychczasowe warunki zamieszkania,
- 2) udokumentowaną wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadającą na 1 osobę ustaloną zgodnie z § 2 uchwały,
- 3) liczbę członków gospodarstwa domowego uprawnionych do zamieszkiwania z wnioskodawcą.

4. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, wszystkich osób będących członkami gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku, wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów wykazanych w deklaracji;

- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, wymienionych we wniosku;
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Sokółce lub pobliskiej miejscowości. Przez pobliską miejscowość należy rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub powiecie graniczącym z tym powiatem.

5. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny, nie zostały złożone wszystkie dokumenty lub dane zawarte we wniosku okażą się nierzetelne, żąda się uzupełnienia wniosku, bądź dostarczenia dodatkowych zaświadczeń lub złożenia dodatkowych wyjaśnień. Brak uzupełnienia wniosku skutkuje odstąpieniem od rozpatrzenia lub dalszego procedowania wniosku.

6. Uniemożliwienie dokonania wizji w całości lub części lokalu oznacza brak możliwości dokonania oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy i skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

7. Kompletnie wnioski podlegają zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, która powoływana jest w drodze zarządzenia Burmistrza Sokółki.

8. Wnioskodawcy, których wnioski zostały pozytywnie zweryfikowane i zaopiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, tworzą listę osób oczekujących na najem lokalu.

9. Komisja przedstawia swoją opinię Burmistrzowi który ma decydujący głos w sprawie przydziału lokali.

10. Zatwierdzoną listę przydziału lokali podaje się do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie na okres 14 dni w siedzibie Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce oraz na tablicach Urzędu Miejskiego w Sokółce.

11. Listę osób oczekujących na najem lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy Sokółka prowadzi Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce.

12. Weryfikacja dochodów osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu odbywa się dwukrotnie, tj. w chwili składania wniosku i przed zawarciem umowy.

13. Osoby znajdujące się na liście oczekujących, zobowiązane są do składania oświadczenia o podtrzymaniu wcześniej złożonego wniosku o przydział mieszkania do dnia 31 stycznia roku następnego, aktualizując swoje dane.

14. Niezłożenie wniosku przez Wnioskodawcę o którym którym mowa w ust. 13 oznacza rezygnację z ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego Gminy Sokółka i tym samym wykreślenie z listy oczekujących.

15. Osoby ubiegające się o przydział lokalu obowiązane są do niezwłocznego informowania Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce o każdej zmianie swej sytuacji dochodowej, osobistej, rodzinnej lub mieszkaniowej. Niewykonanie powyższego obowiązku bądź odmowa udzielenia informacji w tym zakresie, spowoduje skreślenie z listy osób oczekujących na przydział mieszkania.

16. Osobom, którym wypowiedziano umowę najmu z powodu zaległości czynszowych może być przywrócony tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu pod warunkiem:

 - a) uregulowania całości zadłużenia,
 - b) zawarcia porozumienie dotyczącego spłaty zadłużenia;
 - c) nie wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu w ciągu ostatnich dwóch lat.

Rozdział 6.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 7. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, obowiązane są do opuszczenia lokalu w terminie 2 miesięcy od dnia zaistnienia tego zdarzenia, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się na zasadach przyjętych w niniejszej uchwale, o zawarcie z nimi umowy najmu tego lokalu lub innego z zasobu Gminy, bądź najmu socjalnego lokalu.

3. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu jest zbyt duża w stosunku do potrzeb osób w nim zamieszkujących, Wynajmujący zaproponuje zawarcie umowy najmu innego lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej, o podobnych warunkach technicznych.

Rozdział 7.

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

§ 8. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej będzie odpowiadał rzeczywistym potrzebom przyszłego najemcy, wynikającym z rodzaju niepełnosprawności, a w przypadku niepełnosprawności ruchowej będzie co najmniej:

- 1) położony na parterze lub I piętrze;
- 2) pozbawiony barier komunikacyjnych;
- 3) wyposażony w urządzenia techniczne, ułatwiające korzystanie z niego.

Rozdział 8.

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

§ 9. 1. Przeznaczanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sokółka 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, rozpatrywane będzie każdorazowo przez Burmistrza Sokółki na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

2. Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sokółka na mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione wspierane.

3. Jednostki organizacyjne o których mowa w ust. 1 dysponują przekazanymi lokalami na cele mieszkań chronionych w tym mieszkań chronionych treningowych i chronionych wspieranych.

4. Wyłonienie osób które będą używać mieszkań o których mowa w ust. 2 następuje przez jednostki i organizacje o których mowa w ust. 1 w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, regulujące zasady przydziału tych mieszkań na podstawie opracowanych przez te jednostki i organizacje regulaminów dotyczących zasad ich wynajmowania.

5. Do wynajmowania lokali określonych w ust. 2 nie stosuje się przepisów uchwały w zakresie określającym kryteria i tryb wynajęcia lokali.

6. Jednostki i organizacje o których mowa w ust. 1 obowiązane są uiszczać na bieżąco czynsz i inne opłaty eksploatacyjne związane z utrzymaniem lokali.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 metrów kwadratowych

§ 10. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 metrów kwadratowych będą przydzielane wielodzietnym rodzinom po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

UZASADNIENIE

W związku ze zmianami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zmienia się uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Szczegółowo sprecyzowane zostały warunki i kryteria na podstawie, których odbywać się będzie przydział lokalu z zasobów Gminy Sokółka na czas nieoznaczony i oznaczony.