



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 24 stycznia 2023 r.

Poz. 372

UCHWAŁA NR XLIV.271.2023 RADY GMINY JELENIEWO

z dnia 20 stycznia 2023 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeleniewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023, poz. 40) 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, z późn. zm.) Rada Gminy Jeleniewo uchwala, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeleniewo.

§ 3. Tracą moc uchwała Nr XXIII/141/05 Rady Gminy Jeleniewo z dnia 28 lutego 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz Uchwała Nr VIII.42.2015 Rady Gminy Jeleniewo z dnia 6 sierpnia 2015 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXIII/141/05 Rady Gminy Jeleniewo z dnia 28 lutego 2005 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 Gminy Jeleniewo
Jan Bielecki

Załącznik
do uchwały Nr XLIV.271.2023
Rady Gminy Jeleniewo
z dnia 20 stycznia 2023 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeleniewo

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

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

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

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

- 1) być pełnoletnie oraz zamieszkiwać na terenie Gminy Jeleniewo;
- 2) spełniać kryterium dochodowe, określone w rozdziale 2.

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. Za osoby spełniające kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem na czas nieoznaczony lokalu z zasobu gminy uważa się osoby, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekroczyła kwoty:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzający datę złożenia wniosku o najem nie przekroczył:

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

§ 5. 1. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzający datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Wysokość obniżki, o której mowa w ust. 1 wynosi 20%.

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) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na pobyt ludzi;
- 2) 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 mieszkalnego lub socjalnego przysługuje osobom:

- 1) które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych;
- 2) oczekującym na lokal socjalny na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu;
- 3) dotychczas zajmującym lokal znajdującym się w budynku podlegającym rozbiórce w związku z zamierzeniami gminy lub stanem technicznym;
- 4) zamieszkałym w lokalach komunalnych, w których zachodzi konieczność wykonania napraw wymagających opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego;
- 5) zamieszkującym na terenie gminy Jeleniewo minimum 5 lat;
- 6) pozostającym w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej, dotkniętej przemocą, lub żyjącej w dysfunkcyjnej rodzinie, co zostanie potwierdzone przez dokumenty sądu, prokuratury, policji lub opinię Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

2. Spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego na czas oznaczony dokonuje się wyboru biorąc pod uwagę powierzchnię użytkową wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń nie może być mniejsza niż 5 m² powierzchni na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Umowę na najem socjalny lokalu zawiera się na czas określony do 2 lat.
4. Umowę najmu socjalnego lokalu po upływie oznaczonego w niej czasu można przedłużyć na następny okres (maksymalnie do 1 roku od daty wygaśnięcia umowy), jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

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 wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach jest pisemna zgoda Wynajmującego.

2. W ramach mieszkaniowego zasobu gminy mogą być dokonywane zamiany lokali:

- 1) z inicjatywy Najemcy lub Najemców;
- 2) z inicjatywy Wynajmującego, za zgodą Najemcy.

3. Przy udzielaniu zgody na zamianę należy uwzględnić:

- 1) regularność opłacania czynszu i innych należności z tym związanych;
- 2) korzystanie z dodatku mieszkaniowego przy zamianie na większy lokal.

4. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą Najemcy.

§ 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. Ustala się poniższe zasady załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych:

- 1) wniosek o zawarcie umowy najmu składa się na piśmie do Urzędu Gminy Jeleniewo, przy czym do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające spełnienie warunków niezbędnych do ubiegania się o najem lokalu, określonych w niniejszych zasadach;
- 2) imiona i nazwiska osób spełniających kryteria niezbędne do zawarcia umowy najmu lokalu umieszcza się na liście osób uprawnionych do najmu lokalu;
- 3) umieszczenie danej osoby na liście, o której mowa w pkt. 2 nie stanowi zobowiązania Gminy Jeleniewo do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku;

- 4) listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu zatwierdza Wójt Gminy Jeleniewo;
 - 5) na każdym etapie załatwiania sprawy najmu lokalu Wójt Gminy Jeleniewo może skreślić osobę z listy, o której mowa pkt 2, jeżeli:
 - a) dane zawarte we wniosku o najem lokalu okażą się nieprawdziwe;
 - b) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy;
 - c) wnioskodawca nie przyjął dwóch kolejnych propozycji mieszkaniowych, odpowiadających jego aktualnej sytuacji materialnej;
 - 6) o skreśleniu z listy wnioskodawcę informuje się w formie pisemnej.
2. Wójt powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową o charakterze opiniodawczym, której zadaniem jest kontrola społeczna rozpatrywania wniosków o przydział lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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. W przypadku, gdy najemca opuszcza lokal z zamiarem rezygnacji z najmu, osoby wspólnie z nim zamieszkujące będące członkami gospodarstwa domowego, opuszczają lokal w terminie trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę.

2. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, lecz nie wstąpiły w stosunek najmu, powinny niezwłocznie opuścić lokal w terminie trzech miesięcy od śmierci najemcy.

3. Po upływie terminów wskazanych w ust. 1 i 2 prowadzone będzie postępowanie mające na celu odzyskanie lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

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

- 1) do chwili jego śmierci stale zamieszkiwały za zgodą wynajmującego w tym lokalu;
- 2) spełniają kryterium określone w § 3 załącznika do uchwały.

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

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Lokal wskazany 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. Wnioskodawcy ubiegający się o najem lokalu składają odpowiednie dokumenty potwierdzające rodzaj niepełnosprawności. Dostosowanie lokalu i jego wyposażenie będzie uzależnione od wskazanej w dokumentach niepełnosprawności.
3. Lokal niespełniający wymogów określonych w niniejszym rozdziale może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że akceptuje propozycję najmu takiego lokalu i złoży oświadczenie w tym zakresie.

Rozdział 9.

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

- § 14. 1. Lokale, składające się na mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczone na realizację zadań, które zawarte są 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. Lokali określonych w ust. 1 nie poddaje się kryteriom w sprawie zasad wynajmowania lokali.
 3. Wydzielanie lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy, wymienionych w ust. 1, następuje w formie zarządzenia Wójta Gminy Jeleniewo, przy uprzednim uchyleniu ich statusu dotychczasowego.
 4. Lokal przeznaczony 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 dokona się na wniosek kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Jeleniewie lub innego uprawnionego podmiotu.

Rozdział 10

Postanowienia końcowe

- § 15. 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.