



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 13 grudnia 2024 r.

Poz. 5698

UCHWAŁA NR VII/46/24 RADY GMINY CZEREMCHA

z dnia 12 grudnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 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 o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Czeremcha uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeremcha w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr VI/40/24 Rady Gminy Czeremcha z dnia 28 października 2024 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeremcha (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2024 r. poz. 4771).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czeremcha.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Wiesław Borowik

Załącznik do uchwały Nr VII/46/24

Rady Gminy Czeremcha

z dnia 12 grudnia 2024 r.

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY CZEREMCHA

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeremcha.

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

3. 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;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 5) wykazie – należy przez to rozumieć zbiór osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Czeremcha.

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. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu winny spełniać następujące kryteria dochodowe:

- 1) w przypadku umów najmu lokali na czas nieoznaczony średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% kwoty najniższej emerytury na każdego członka gospodarstwa wieloosobowego;
- 2) w przypadku umów najmu socjalnego lokalu średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 70% kwoty najniższej emerytury na każdego członka gospodarstwa wieloosobowego.

2. Przepis ust. 1 nie dotyczy objęcia lokalu w najem w wyniku dokonanej zamiany.

§ 3. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszów określa się jako udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego i nieprzekraczający:

- 1) 70% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
- 2) 50% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą wnioskodawcy, którzy spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) posiadają metraż lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki;
- 3) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów 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 lokalu

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przeznaczonym do rozbiórki w związku z celami inwestycyjnymi albo do zbycia;
- 2) utraciły dotychczas zajmowane lokale mieszkalne wskutek klęski żywiołowej, powodzi, pożaru, katastrofy budowlanej lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;
- 3) zamieszkują w budynkach lub lokalach mieszkalnych przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia lub zdrowia;
- 4) opuściły rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczą – wychowawczą na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletniości, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była gmina Czeremcha, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią do ukończenia 25 roku życia.

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

§ 6. 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 wynajmujących.

2. Dopuszcza się zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku:

- 1) gdy lokal położony jest w budynku przeznaczonym do sprzedaży, rozbiórki lub w stosunku, co do którego planuje się jego zmianę sposobu użytkowania;
- 2) gdy udokumentowany stan zdrowia najemcy lub stopień jego niepełnosprawności utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu;
- 3) gdy nastąpiła zmiana sytuacji rodzinnej najemcy związanej ze zwiększeniem lub zmniejszeniem liczby osób zamieszkujących w lokalu;
- 4) gdy najemca ma trudności finansowe związane z regulowaniem opłat czynszowych za dotychczas zajmowany lokal.

3. Zgoda na zamianę lokali jest uzależniona od spłacenia przez najemców całości zadłużenia związanego z najmem lokali będących przedmiotem zamiany.

4. Zasady powyższe stosuje się również do zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach pod warunkiem, że osoby te spełniają warunki, o których mowa w § 2 ust. 1 uchwały.

5. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

6. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu lokalu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych i zawarcie nowych umów najmu.

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

§ 7. 1. Osoby ubiegające się o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali z mieszkaniowego zasobu gminy powinny złożyć pisemny wniosek do siedziby Urzędu Gminy.

2. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 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

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

4. Wykazy, o których mowa w ust. 3 podaje się do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Czeremcha oraz opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czeremcha na okres 21 dni. Osoby zainteresowane mogą w wyżej wymienionym okresie składać pisemne zastrzeżenia do wykazów.

5. Wójt po rozpatrzeniu zastrzeżeń sporządza listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 7 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Czeremcha oraz poprzez opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czeremcha.

6. Umieszczenie na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 8. Skreślenie z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu następuje w przypadku:

- 1) zawarcia z wnioskodawcą umowy najmu;
- 2) złożenia przez wnioskodawcę oświadczenia o rezygnacji z ubiegania się o zawarcie umowy najmu.

§ 9. Umowy najmu lokali zawiera Wójt Gminy.

§ 10. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Czeremcha realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Czeremcha i opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czeremcha, corocznego raportu w terminie do końca pierwszego kwartału każdego roku za rok poprzedni, w którym uwzględnia się następujące dane:

- 1) ogólną liczbę lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) liczbę wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 3) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym, w tym:
 - a) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu na czas nieoznaczony wraz ze wskazaniem powierzchni wynajętych lokali, liczby osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawcy, średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, zastosowaną zasadę pierwszeństwa wraz z uzasadnieniem,
 - b) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków dotyczących najmu socjalnego lokalu wraz ze wskazaniem powierzchni wynajętych lokali, liczby osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawcy, średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, zastosowaną zasadę pierwszeństwa wraz z uzasadnieniem;
- 4) liczbę negatywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 5) liczbę wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego złożonych w poprzednim roku kalendarzowym.

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

§ 11. 1. Z osobą, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy, może być na jej wniosek zawarta umowa najmu, jeżeli spełnia kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Wniosek o zawarcie umowy najmu, osoba, o której mowa w ust. 1 powinna złożyć w terminie do 2 miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

3. Jeżeli osoba, o której mowa w ust. 1 nie złoży wniosku bądź nie spełnia kryteriów określonych w uchwale Wójt Gminy wezwie ją do opuszczenia, opróżnienia oraz wydania lokalu, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.

4. W przypadku niedostosowania się do wezwania, o którym mowa w ust. 3 Wójt Gminy kieruje sprawę do sądu przeciwko osobie pozostającej w lokalu powództwo o opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu mieszkalnego.

Rozdział 8.

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

§ 12. 1. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien być położony na parterze i dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów. Powinna być zachowana pełna dostępność do wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu.

2. 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

§ 13. 1. Wynajęcie lokalu, którego najem jest związany ze stosunkiem pracy może nastąpić na rzecz lekarza medycyny zatrudnionego w placówce ochrony zdrowia, działającej na terenie Gminy Czeremcha.

2. Na lokal, o którym mowa w ust. 1 przeznacza się lokal usytuowany w możliwie bliskiej odległości od miejsca wykonywania pracy.

3. Przydziału lokalu dokonuje wójt na pisemny wniosek lekarza.

4. W przypadku większej ilości chętnych do lokalu, pierwszeństwo najmu przysługuje lekarzowi, który spełnia poniższe kryteria:

- 1) nie posiada prawa własności do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Czeremcha,
- 2) wykonuje pracę w obszarach o największym zapotrzebowaniu na świadczenia medyczne,
- 3) posiada dłuższy staż pracy w placówce ochrony zdrowia na terenie Gminy Czeremcha,
- 4) zamieszkuje w znacznej odległości od miejsca pracy, co utrudnia realizację obowiązków zawodowych.

5. Do lokali mieszkalnych, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, nie stosuje się przepisów § 2.

6. Umowę najmu zawiera wójt na czas nie dłuższy niż czas trwania stosunku pracy.

7. Po ustaniu stosunku pracy bądź uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lekarz, wraz z osobami z nim zamieszkującymi zobowiązany jest zwolnić i opróżnić zajmowany lokal najpóźniej w terminie miesiąca od dnia ustania stosunku pracy.

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

Rozdział 10.**Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy**

§ 14. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczone na realizację zadań określonych 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. Do wynajmowania lokali określonych w ust. 1 nie stosuje się zasad w zakresie określającym kryteria wynajęcia lokali.

3. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego gminy lokali, o których mowa w ust. 1, a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta Gminy Czeremcha.

4. Przeznaczenie lokalu na realizację zadania, 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 oraz zawarcie umowy najmu następować będzie na wniosek kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej lub innego uprawnionego podmiotu.