

**UCHWAŁA NR XXVIII/190/21
RADY MIEJSKIEJ W NOWOGRODZIE**

z dnia 16 września 2021 r.

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

Na podstawie 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 (t.j. Dz.U. 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2021 r. poz. 1372), Rada Miejska w Nowogrodzie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowogród, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Nowogrodzie Nr X/46/2003 z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i miasta oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i miasta.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowogrodu.

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

Przewodniczący Rady

Daniel Cwalina

Przewodniczący Rady

Daniel Cwalina

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY NOWOGRÓD

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowogród, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Nowogród.

3. O zawarciu umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się osoby:

- a) pełnoletnie będące członkami wspólnoty samorządowej Gminy Nowogród - tzn. zamieszkujące na terenie Gminy;
- b) spełniające 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

§ 2. 1. Za osoby spełniające kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem lub podnajem na czas nieoznaczony lokalu z mieszkaniowego 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 przekracza:

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

2. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżkę czynszu stosuje się, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających miesiąc składania wniosku, nie przekracza:

- 1) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 35% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

4. Wysokość obniżki o której mowa w ust. 3 wynosi 20%.

5. Kryteriów dochodowych określonych w ust. 1 i 2 nie stosuje się przy dokonywaniu zamiany lokali oraz przy zawieraniu umowy najmu socjalnego lokalu z osobą, która utraciła możliwość zamieszkania lokalu w wyniku katastrofy lub klęski żywiołowej.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w których na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego i 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych.

Rozdział 4.

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

§ 4. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 2 oraz:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i nie mają prawa do lokalu zamiennego,
- 2) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego,
- 3) opuszczają dom dziecka, rodzinne domy dziecka oraz rodziny zastępcze, placówki opiekuńczo-wychowawcze lub inne ośrodki wymienione w przepisach o pomocy społecznej w związku z uzyskaniem pełnoletności, nie mające zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych, pod warunkiem złożenia wniosku w terminie nie później niż 12 miesięcy od dnia osiągnięcia pełnoletności,
- 4) osobom dokonującym zamiany lokali,
- 5) osobom, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i nie mają prawa do lokalu zamiennego.

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

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

- 1) z inicjatywy najemcy, jeżeli:
 - a) najemca nie spełnia warunków do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, a ustalony za ten lokal czynsz przekracza możliwości najemcy,
 - b) celem zamiany jest uzasadniona zmiana lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego lub powierzchni użytkowej lokalu,
 - c) najemcy dwóch lub większej ilości lokali wystąpią o zamianę lokali między sobą,

- d) powierzchnia lokalu zajmowanego jest niewspółmierna do potrzeb mieszkaniowych i sytuacji materialnej najemcy.
- 2) z inicjatywy wynajmującego za zgodą najemcy, jeżeli najemca bądź były najemca zalega z opłatami czynszowymi i opłatami należnymi pobieranymi przez właściciela, a zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości przez dłużnika lub kandydata na najemcę zadłużonego lokalu.
3. Warunkiem zawarcia umowy najmu w związku z zamianą lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest zakwalifikowanie do zamiany lokali przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.
4. Burmistrz może odmówić zgody na zawarcie umowy, jeżeli o zamianę na lokal większy niż dotychczasowy występuje osoba pobierająca dodatek mieszkaniowy lub zalegająca z opłatami czynszowymi.
5. Zgoda na zamianę lokali z urzędu albo dobrowolną jest uzależniona od spłacenia przez najemców całości zadłużenia związanego z najmem lokali będących przedmiotem zamiany.
6. 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 Rozdziale 2 § 2 ust. 1.
7. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

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

§ 6. 1. Wnioski o najem lokali mieszkalnych składa się do Urzędu Miejskiego w Nowogrodzie.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy, miejsce aktualnego zamieszkania;
- 2) informację o stanie rodzinnym (liczbie osób w gospodarstwie domowym, stopień pokrewieństwa i wiek);
- 3) deklarację o wysokości dochodu osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym wraz z wnioskodawcą z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających miesiąc składania wniosku, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego;
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych.
- 5) oświadczenie o nieposiadaniu/ posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

3. Lokal stanowiący przedmiot propozycji zawarcia umowy najmu powinien być dostosowany do ilości osób w rodzinie wnioskodawcy oraz znajdować się na odpowiedniej kondygnacji z uwagi na występujące schorzenia narządów ruchu potwierdzone dokumentami lekarskimi.

4. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu, odbywające karę pozbawienia wolności, będą rozpatrywane dopiero po opuszczeniu przez nich Zakładu Karnego.

5. Burmistrz powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, której kadencja wynosi 4 lata.

6. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu;
- 3) sporządzanie projektów list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu;
- 4) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektów list.

7. Projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz zamieszczenie na stronie internetowej urzędu na okres 14 dni z pouczeniem o możliwości składania zastrzeżeń do tego projektu oraz określeniem terminu, w jakim przyjmowane są zastrzeżenia i uwagi.

8. Złożone zastrzeżenia do projektu listy Komisja rozpatruje w terminie 14 dni liczonych od upływu terminu wskazanego w ust. 7.

9. Burmistrz Nowogrodu w oparciu o opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej podejmuje decyzję o wynajęciu lokalu na czas nieokreślony i o socjalnym najmie 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

§ 7. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, lub nie wstąpiły po śmierci najemcy w stosunek najmu, może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem:

- 1) stałego zamieszkania z najemcą w chwili opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę lub jego śmierci przez co najmniej 10 lat;
- 2) nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu;
- 3) osiągnięcia dochodu nie wyższego niż 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu jest uregulowanie ewentualnych zaległości poprzedniego najemcy lub podpisanie umowy o spłacie tego zadłużenia w ratach i dokonanie wpłaty pierwszej raty.

3. W stosunku do osób, które nie spełniają warunków określonych w ust. 1 i 2 wszczyną się postępowanie mające na celu odzyskanie lokalu mieszkalnego.

Rozdział 8.

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

§ 8. 1. Lokal mieszkalny wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby najemcy wynikające z rodzaju niepełnosprawności. 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.

3. W przypadku osób z niepełnosprawnością ruchową do najmu zostanie wskazany lokal usytuowany na najniższej kondygnacji z dostępnością z poziomu terenu za pomocą np. windy, podjazdu, rampy.

Rozdział 9.

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

§ 9. 1. Wynajmowanie lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy może nastąpić na rzecz osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu, która spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) jest zatrudniona na terenie Gminy Nowogród na okres minimum 12 miesięcy lub na czas nieoznaczony, a wykonywana przez nią praca ma charakter stały;
- 2) jej zatrudnienie ma szczególne znaczenie dla członków wspólnoty samorządowej;
- 3) ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe w Gminie Nowogród;

2. Wnioski o wynajem lokalu składa się do Burmistrza Nowogrodu wraz z opinią aktualnego lub przyszłego pracodawcy.

3. Oddanie lokalu w najem następuje na czas trwania stosunku pracy istniejącego w chwili zawarcia umowy, jednakże na okres nie dłuższy niż 5 lat. Dopuszcza się możliwość przedłużenia umowy.

4. Po ustaniu zatrudnienia bądź uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, położonego na terenie Gminy Nowogród lub w pobliskiej miejscowości, najemca zobowiązany jest wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi w lokalu do jego niezwłocznego opróżnienia i wydania właścicielowi w terminie nie dłuższym niż 30 dni.

Rozdział 10.

Zasady przeznaczania lokali 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

§ 10. 1. Burmistrz może przeznaczyć lokale mieszkalne na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2020 r. poz. 821 z późn. zm.) na pisemny i uzasadniony wniosek przedstawiciela jednostki realizującej lub zamierzającej realizować te zadania.

2. Do wynajmowania lokali, określonych w ust. 1, nie stosuje się przepisów uchwały w zakresie określającym kryteria i tryb wynajęcia lokali.

3. Na lokale o których mowa w ust. 1 przeznaczają się lokale o nie obniżonym standardzie, będące w dobrym stanie technicznym.

4. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego gminy lokali, o których mowa w ust. 1, a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Burmistrza Nowogrodu, zaś ich wynajęcie następuje na czas nieokreślony za odpłatnością, na poziomie ustalonym dla lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 11. 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.

Przewodniczący Rady


Daniel Cwalina