

**Projekt**

z dnia 28 sierpnia 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XLIX/.../23  
RADY GMINY GRÓDEK**

z dnia 30 sierpnia 2023 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gródek**

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 i 572) 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się "Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gródek" stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XLVIII/428/23 Rady Gminy Gródek z dnia 28 lipca 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 3 sierpnia 2023 r. Poz. 4138).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gródek.

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

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GRÓDEK**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne.**

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

2. Lokale, wchodzące w skład zasobu, przeznaczone są na zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych osób i rodzin zamieszkujących na terenie gminy Gródek.

**§ 2.** Ilekroć 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) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy,
- 4) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu ustawy,
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 6) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

### **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.** 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony kwalifikować się będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 175% kwoty najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 125% kwoty najniższej emerytury.

2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 100% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 70% najniższej emerytury.

**§ 4.** 1. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gródek 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 30% 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% 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.**

§ 5. Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnione są osoby spełniające kryteria zawarte w § 3 oraz zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym.

### **Rozdział 4.**

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

§ 6. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gródek przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
- 2) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku podlegającym rozbiórce, w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy lub złym stanem technicznym.

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

- 1) które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, pożaru i innych zdarzeń losowych,
- 2) w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

### **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.**

§ 7. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy Wójta Gminy Gródek.

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

3. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach, może być dokonana po przedłużeniu pisemnej zgody wynajmującego lokal w innym zasobie na dokonanie zmiany najemcy.

4. Zamiana może również polegać na zaproponowaniu przez Gminę Gródek lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

5. Zamiana lokalu może zostać dokonana wyłącznie wtedy, gdy Gmina Gródek posiada warunki do jej realizacji i za zgodą Wójta Gminy Gródek.

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

7. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w § 3 ust. 1 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i § 3 ust. 2 w przypadku zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

### **Rozdział 6.**

#### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.**

§ 8. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gródek powinna złożyć wniosek o najem lokalu lub najem socjalny w Urzędzie Gminy Gródek. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania,
- 2) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. Uwzględnia się tu osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów,
- 4) określenie typu lokalu, którego wniosek dotyczy.

2. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, Wójt Gminy Gródek wezwie wnioskodawcę do uzupełnienia wyznaczając dodatkowy termin. Niedotrzymanie podanego terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

3. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Gródek realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń lub w inny sposób zwyczajowo przyjęty, corocznego raportu w terminie do końca pierwszego kwartału każdego roku za rok poprzedni, w którym uwzględnia się następujące dane:

- 1) ogólną liczbę wniosków o przydział lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gródek złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- 2) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gródek złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- 3) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu na czas nieoznaczony złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- 4) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków dotyczących najmu socjalnego lokalu złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- 5) liczbę negatywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gródek złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- 6) liczbę wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego złożonych w poprzednim roku kalendarzowym.

§ 9. 1. Do rozpatrywania i załatwienia wniosków o najem lokali upoważniony jest Wójt po uprzednim zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Gródek w formie zarządzenia.

#### **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.**

§ 10. 1. Wójt Gminy Gródek może zawrzeć umowę najmu z osobami, które po śmierci lub opuszczeniu przez najemcę pozostały w lokalu, pod warunkiem łącznego spełnienia poniższych warunków:

- 1) spełnia kryteria dochodowe określone w § 3 niniejszej uchwały,
- 2) wnosi na bieżąco opłaty związane z najmem lokalu.

§ 11. W przypadku braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostawały w lokalu opuszczonym przez najemcę, Wójt Gminy Gródek wzywa te osoby do opróżnienia i opuszczenia lokalu, wyznaczając termin do przekazania przedmiotu najmu.

§ 12. Po bezskutecznym upływie terminu na opuszczenie lokalu, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

#### **Rozdział 8.**

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

§ 13. 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.**

§ 14. 1. Lokale, składające się na mieszkaniowy zasób Gminy Gródek 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, przeznaczone mogą być lokale spełniające warunki rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie mieszkań chronionych.

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

3. 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 podstawie decyzji Wójta Gminy Gródek, na wniosek kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Gródku.

## UZASADNIENIE

Uchwalanie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) należy do kompetencji Rady Gminy.

Obecnie obowiązujące w Gminie Gródek zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy są ustalone w uchwale nr XLVIII/428/23 Rady Gminy Gródek z dnia 28 lipca 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gródek (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 3 sierpnia 2023 r. Poz. 4138).

Potrzeba uchwalenia nowej uchwały poprzez uszczegółowienie jej treści wynika z licznych rozstrzygnięć nadzorczych uchylających uchwały dot. zasad wynajmowania lokali i podań mieszkańców o najem aktualnie wolnych lokali socjalnych, gdzie praca Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem powinien odbywać się o aktualne zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gródek.