



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 14 marca 2023 r.

Poz. 1438

UCHWAŁA NR XLV.276.2023 RADY GMINY JELENIEWO

z dnia 10 marca 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 XLV.276.2023
Rady Gminy Jeleniewo
z dnia 10 marca 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

§ 4. 1. Do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony 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 – 150% kwoty najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 100% 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% kwoty najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 80% kwoty najniższej emerytury.

§ 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 zawarcie umowy najmu 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 uprawnieni są wnioskodawcy:

- 1) zamieszkujący w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi;
- 2) zamieszkujący w lokalach, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 3) zamieszkujący w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy lub niepełnosprawnego członka rodziny;
- 4) nieposiadający zaległości w opłatach czynszowych lub innych w dotychczas zajmowanych lokalach;
- 5) zamieszkujący na terenie gminy Jeleniewo, przez co najmniej 5 lat.

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 na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) zajmującym lokal mieszkalny w budynku przeznaczonym do rozbiórki stwierdzonym przez organ nadzoru budowlanego;
- 2) ubiegającym się o zamianę lokalu ze względu na pogorszenie stanu zdrowia i braku możliwości dostosowania lokalu lub budynku dotychczas zajmowanego do powstałej niepełnosprawności;
- 3) znajdującym się w trudnej sytuacji rodzinnej, dotkniętych przemocą, żyjących w dysfunkcyjnej rodzinie i fakt ten zostanie potwierdzony stosownym dokumentem przez Sąd, Prokuraturę, Policję lub Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

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

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 2) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego, a zamieszkiwały na terenie Gminy Jeleniewo, przez co najmniej 5 lat.

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. Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach mogą być dokonywane:

- 1) z inicjatywy najemcy lub najemców;
- 2) z inicjatywy wynajmującego, za zgodą najemcy lub najemców.

3. Przy udzielaniu zgody na zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach należy uwzględnić:

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

4. Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach mogą być dokonywane w przypadku, gdy zamiana:

- 1) jest spowodowana trudną sytuacją materialną osoby ubiegającej się o zamianę i niemożnością ponoszenia kosztów utrzymania dotychczasowego lokalu;
- 2) znajduje uzasadnienie w poprawie warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o zamianę.

5. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokali, gdy w jej wyniku będzie przypadało na osobę mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 9. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach 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. Osoba ubiegająca się o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokali powinna złożyć w Urzędzie Gminy Jeleniewo wniosek zawierający w szczególności:

- 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 z uwzględnieniem osób będących członkami gospodarstwa domowego w dniu składania dokumentów;
- 4) określenie typu lokalu, którego wniosek dotyczy;
- 5) inne warunki motywujące potrzebę najmu.

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.

3. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie oznacza rezygnację z ubiegania się o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokali.

4. Osoby spełniające kryteria są wpisane na listę osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu.

5. W przypadku, gdy wnioskodawcy korzystają z tej samej kategorii pierwszeństwa o kolejności umieszczenia na odpowiedniej liście decyduje data złożenia wniosku.

§ 11. 1. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeleniewo podlega kontroli społecznej.

2. Społeczna kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do 31 stycznia każdego roku, raportu za rok poprzedni.

3. Raport, o którym mowa w ust. 2 zawiera następujące dane o:

- 1) liczbie wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali rozpatrzonych pozytywnie;
- 2) spełnieniu warunków zamieszkania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) zastosowanej zasadzie pierwszeństwa do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;

- 4) spełnieniu wymogów formalnych złożonych i rozpoznanych wniosków;
 - 5) liczbie wniosków o najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalnego lokalu rozpatrzonych negatywnie, wraz ze wskazaniem przyczyny;
 - 6) liczbie wniosków o zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach rozpatrzonych pozytywnie oraz liczbie zawartych umów;
 - 7) liczbie wniosków o zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach rozpatrzonych negatywnie, wraz ze wskazaniem przyczyny;
 - 8) liczbie zawartych umów najmu na czas nieoznaczony;
 - 9) liczbie zawartych umów najmu socjalnego lokalu.
3. Raport, o którym mowa w ust. 2 publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Jeleniewo oraz wywiesza się na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Jeleniewo.

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

§ 12. 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.

§ 13. 1. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostałymi w lokalu osobami, które za zgodą wynajmującego stale zamieszkiwały wraz z najemcą i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe i nie wstąpiły w najem po śmierci, pod warunkiem spłaty zadłużenia, jeśli lokal jest nim obciążony, w terminie uzgodnionym z wynajmującym.

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy muszą spełniać kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 1.

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

Rozdział 8.

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

- § 14.** 1. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby najemcy, które wynikają z jego niepełnosprawności, a przede wszystkim ogólnodostępność do wszystkich pomieszczeń, w miarę możliwości, nie powinien posiadać barier architektonicznych.
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. 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 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego

- § 15.** 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. Lokal przeznaczony na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 oraz zawarcie umowy najmu dokona się na umotywowany i pozytywnie zaopiniowany wniosek jednostki organizacyjnej realizującej zadania z zakresu pomocy społecznej, ewentualnie organizacji pozarządowej, realizującej programy społeczne lub zadania z zakresu pomocy społecznej.
4. Przeznaczenie lokali na realizację celów, o których mowa w ust. 1 następuje w drodze zarządzenia Wójta Gminy Jeleniewo.