

**UCHWAŁA NR XX/138/2021
RADY GMINY RUTKA-TARTAK**

Z DNIA 21 LIPCA 2021 R.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378, z 2021 r. poz. 1038) oraz art. 21.ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611, z 2021 r. poz.11 i 1243) uchwała się co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rutka Tartak, określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr X/64/07 Rady Gminy Rutka-Tartak z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rutka-Tartak.

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

Przewodniczący Rady


Grzegorz Boniszewski

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach Gmina wynajmuje lokale stanowiące Mieszkaniowy Zasób Gminy na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej ustawą oraz w niniejszej uchwale.

2. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rutka-Tartak, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Rutka-Tartak oraz kryteria, jakie powinny być spełnione przy ubieganiu się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Rutka-Tartak.

§2.

Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest Wójt Gminy Rutka-Tartak.

§3.

1. Lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy wynajmuje się na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

2. Socjalne lokale mieszkalne wynajmuje się na czas oznaczony.

3. Lokale wydzielone z mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczone do korzystania osobom wykonującym prace szczególnie przydatne mieszkańcom gminy wynajmuje się na czas trwania stosunku pracy.

§4.

Osoby wykonujące prace szczególnie przydatne mieszkańcom gminy, ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego wydzielonego z mieszkaniowego zasobu gminy na czas trwania stosunku pracy, są wyłączone z obowiązku spełnienia kryterium wysokości dochodu gospodarstwa domowego.

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 zastosowanie obniżek czynszu.

§4.

1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wynosi w przypadku, gdy przedmiotem najmu lub podnajmu na czas nieoznaczony jest lokal wolny nie może przekroczyć w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego:

1) 175% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego i 125% w przypadku gospodarstwa wieloosobowego,

2) 225% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego i 175% w przypadku gospodarstwa wieloosobowego jeżeli wśród członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania jest osoba z orzeczoną znaczną stopniem niepełnosprawności

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu nie może przekroczyć 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30 % w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

§5.

1. Najemcy lokali stanowiących własność gminy mogą ubiegać się o obniżenie o 10% stawki bazowej czynszu, jeżeli miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 25% w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Obniżki udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia wnioskodawca może wystąpić z wnioskiem o obniżenie czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

§6.

1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składa deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§7.

1. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalach niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz.1065 ze zm.).
- 2) zamieszkują w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10m² powierzchni mieszkalnej.
- 3) zamieszkują z osobą niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki w lokalach nie dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

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

§8.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru.
- 2) w okresie nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku opuściły, po osiągnięciu pełnoletniości, rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą, bądź regionalną placówkę opiekuńczo-terapeutyczną.
- 3) zamieszkują w lokalach niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz.1065 ze zm.).
- 4) są bezdomne.
- 5) osobom, dotychczas zajmującym lokal znajdujący się w budynku podlegającym rozbiórce w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy lub stanem technicznym budynku.
- 6) są ofiarami przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§9.

1. Zamiany lokalu można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. Zamiana lokali w rozumieniu niniejszych przepisów dotyczyć może tylko lokali faktycznie zajmowanych na podstawie ważnego tytułu prawnego.
3. Do zamiany dochodzi w wyniku porozumienia pomiędzy uprawnionymi do ich zajmowania za zgodą właściciela lokalu bądź podmiotu, zwanego dalej dysponentem lokalu, od uprawnień którego wywodzi swój tytuł prawny do lokalu uczestnik zamiany.
4. Gmina może odmówić zgody na zamianę, gdy w wyniku zamiany zamieniający się, zamieszkujący w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada więcej niż 5m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego więcej niż 10m² powierzchni mieszkalnej, powierzchnia mieszkalna po zamianie spadnie poniżej tychże pułapów.
5. Zgoda Gminy na zamianę lokali jest uzależniona od zapłacenia przez najemców wszystkich długów związanych z najmem lokali będących przedmiotem zamiany.
6. Wójt może zaproponować najemcy lokalu znajdującego się w mieszkaniowym zasobie Gminy zamianę na inny lokal, o ile jest to konieczne dla realizacji prawidłowej gospodarki mieniem Gminy, bądź w związku z przeznaczeniem nieruchomości do sprzedaży

§10.

1. Zamiana może polegać na:
 - 1) zakończeniu dotychczasowych stosunków prawnych i zawarciu przez właściciela lub dysponenta lokalu nowych umów dających takie samo prawo do lokalu, jakie wynikało z umów zakończonych.
 - 2) dokonaniu przez zamieniających się wzajemnej cesji praw i obowiązków związanych z zajmowanymi lokalami za zgodą właściciela lokalu lub jego dysponenta.

Rozdział 6.

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

§11.

1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Gminy.
2. Do rozpatrzenia i załatwiania wniosków o najem uprawniony jest Wójt.
2. Do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające spełnienie warunków niezbędnych do ubiegania się o najem lokali, określonych w rozdziale 2 i rozdziale 4 niniejszej uchwały oraz wymienione w ustawie z dnia 21czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§12.

1. Społeczna kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków wskazanych w §11 jest dokonywana poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości w terminie do 31 stycznia każdego roku, w którym wpłynął minimum jeden wniosek o najem z mieszkalnego zasobu gminy, raportu o trybie rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lub podnajem na czas nieoznaczony lub najem socjalny za rok poprzedni.
2. W raporcie uwzględnia się następujące dane:
 - 1) liczbę złożonych wniosków
 - 2) liczbę wniosków rozpatrzonych pozytywnie i negatywnie
 - 3) dane liczbowe składające się na ocenę punktową wniosków
 - 4) skalę ocen, jaką w weryfikacji wniosków stosował podmiot weryfikujący

- 5) prawidłowość zliczania punktacji
- 6) liczbę zawartych umów najmu na czas nieokreślony i umów najmu socjalnego oraz najmów dla osób wykonujących prace szczególnie przydatne mieszkańcom gminy.

3. Raport, o którym mowa w §12, podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie na stronie BIP gminy Rutka-Tartak oraz wywiesza się na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Rutka-Tartak.

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.

§13.

1. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę osoby będące członkami jego gospodarstwa domowego wspólnie z nim zamieszkałe w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy będącym przedmiotem najmu powinny opuścić lokal w ciągu 3 miesięcy licząc od pierwszego dnia kolejnego miesiąca po miesiącu opuszczenia lokalu przez najemcę.
2. W przypadku śmierci najemcy, w warunkach wstąpienia w stosunek najmu osób bliskich najemcy mają zastosowanie zapisy art. 691 Kodeksu Cywilnego.
3. W przypadku śmierci najemcy, w warunkach gdy osoby z nim zamieszkałe w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy będącego przedmiotem najmu nie weszły w stosunek najmu po zmarłym w rozumieniu art. 691 Kodeksu Cywilnego, powinny opuścić lokal w ciągu 3 miesięcy licząc od pierwszego dnia kolejnego miesiąca po miesiącu śmierci najemcy.

Rozdział 9.

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

§14.

1. Lokal mieszkalny wskazany dla osoby niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby najemcy wynikające z rodzaju niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które umożliwiałyby korzystanie z lokalu przez tę osobę.

Rozdział 10.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611, z późn. zm.)

§15.

1. Gmina może przeznaczyć lokale mieszkalne na wykonywanie zadań przewidzianych 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. Do wynajmowania lokali, określonych w ust.1, nie stosuje się przepisów uchwały w zakresie określającym kryteria i tryb wynajęcia lokali.
3. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Gminy Rutka Tartak, lokali o których mowa w ust.1, a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta, zaś ich wynajęcie następuje na czas nieokreślony za odpłatnością, na poziomie ustalonym dla lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 11.

Inne przypadki zawierania umowy najmu.

§16.

1. Oddanie przez najemcę lokalu lub jego części, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy będącego przedmiotem najmu, w podnajem lub bezpłatne używanie osobom trzecim każdorazowo wymaga zgody Wójta. Wójt może wyrazić pisemną zgodę na zawarcie takiej umowy na pisemny wniosek najemcy w przypadku udokumentowania przez najemcę:

- 1) pracy najemcy poza miejscem stałego zameldowania.
- 2) pobytu najemcy w zakładach opieki zdrowotnej powyżej 6 miesięcy (za wyjątkiem DPS).

2. Umowa taka może być zawarta każdorazowo na okres nie dłuższy niż 1 rok, ale nie częściej niż dwukrotnie w stosunku do tego samego lokalu.

3. Podnajęcie lokalu przez najemcę, bądź oddanie w bezpłatne używanie bez wymaganej zgody określonej w ust.1 stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe.

§17.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochroni praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.