

**UCHWAŁA NR XXXVI/244/2023
RADY GMINY RUTKA-TARTAK**

Z DNIA 27 LIPCA 2023 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 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 21.ust.1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) 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. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc 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.

§ 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 Rutka-Tartak wynajmuje lokale mieszkalne stanowiące Mieszkaniowy Zasób Gminy na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz w niniejszej uchwale.

2. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, wydzielonych na ten cel uchwałą Rady Gminy Rutka-Tartak.

§ 2. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest Wójt Gminy Rutka-Tartak.

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

2. Socjalny najem lokali może zostać zawarty 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.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, wydzielonych z mieszkaniowego zasobu gminy uchwałą Rady Gminy Rutka-Tartak, przeznaczonych do wynajmu na czas trwania stosunku pracy osobom wykonującym prace szczególnie przydatne mieszkańcom gminy.

§ 4. 1. Najem mieszkań wydzielonych do wynajmu na czas trwania stosunku pracy osobom wykonującym prace szczególnie przydatne mieszkańcom gminy następuje na pisemny wniosek.

2. Za prace szczególnie przydatne mieszkańcom gminy uznaje się prace wykonywane na rzecz Gminy Rutka-Tartak, na podstawie stosunku pracy zawartego pomiędzy najemcą a Urzędem Gminy lub jej jednostką organizacyjną.

3. 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 3.

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.

§ 5. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie może przekroczyć w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego:

- 1) 350% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
- 2) 250% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu nie może przekroczyć w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego:

- 1) 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. 1. Najemcy lokali stanowiących własność gminy mogą ubiegać się o obniżenie czynszu, jeżeli miesięczny dochód ich gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

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

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w budynkach, których stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia, jeśli powyższe okoliczności zostały potwierdzone przez właściwy organ.
- 2) zamieszkiwanie w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10m² powierzchni mieszkalnej.

Rozdział 5.

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) są ofiarami przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym.

Rozdział 6.

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. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy może być dokonana za zgodą Wójta Gminy Rutka-Tartak na pisemny wniosek najemców.

§ 10. 1. Do zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach dochodzi w wyniku pisemnego porozumienia pomiędzy uprawnionymi do ich zajmowania, podjętego za pisemną zgodą właściciela lokalu bądź podmiotu, będącego dysponentem lokalu, od uprawnień którego wywodzi swój tytuł prawny do lokalu uczestnik zamiany.

2. Osoby ubiegające się o zamianę winny spełniać kryteria dochodowe opisane w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§ 11. 1. Gmina może odmówić zgody na zamianę, w szczególności gdy w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego spadnie poniżej 5m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwach wieloosobowych i poniżej 10m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwach jednoosobowych, podczas gdy przed zamianą powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego kształtowała się powyżej tych pułapów.

§ 12. 1. Zamiana może polegać na:

- 1) zakończeniu dotychczasowych stosunków prawnych i zawarciu 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 7.

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

§ 13. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu na czas nieoznaczony albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składa do Wójta Gminy Rutka-Tartak:

- 1) pisemny wniosek zawierający uzasadnienie;
- 2) 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.

§ 14. 1. Społeczna kontrola rozpatrywania i załatwiania wniosków następuje poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości w terminie do 31 stycznia raportu o trybie rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lub podnajem na czas nieoznaczony, w tym najem lokali na czas trwania stosunku pracy oraz socjalny najem lokali za rok poprzedni.

2. W raporcie uwzględnia się następujące dane:

- 1) ogólną liczbę lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy według stanu na dzień 1 stycznia oraz 31 grudnia roku poprzedzającego sporządzenie raportu, w tym lokali wydzielonych z mieszkaniowego zasobu gminy w celu najmu na czas trwania stosunku pracy;
- 2) liczbę niewynajętych lokali mieszkalnych według stanu na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego sporządzenie raportu;
- 3) liczbę złożonych w roku poprzedzającym publikację raportu wniosków o najem lub podnajem na czas nieoznaczony, w tym najem lokali na czas trwania stosunku pracy lub socjalny najem lokali oraz liczbę wniosków rozpatrzonych pozytywnie i negatywnie;
- 4) zastosowaną zasadę pierwszeństwa wraz z uzasadnieniem;
- 5) skalę ocen, jaką zastosowano przy weryfikacji wniosków;
- 6) prawidłowość zliczania punktacji;
- 7) liczbę zawartych i rozwiązanych umów najmu lokali mieszkalnych na czas nieokreślony, umów socjalnego najmu lokali oraz najmów na czas trwania stosunku pracy w roku poprzedzającym sporządzenie raportu;
- 8) liczbę osób znajdujących się na liście osób oczekujących na mieszkanie.

3. Raport, o którym mowa w §14, podaje się do publicznej wiadomości poprzez publikację na stronie internetowej Urzędu Gminy Rutka-Tartak, BIP oraz wywieszenie na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Rutka-Tartak.

Rozdział 8.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 15. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu tegoż lokalu na zasadach i w trybie opisanym w niniejszej uchwale.

2. W przypadku opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę, gdy osoby, które pozostały w lokalu przez niego opuszczonym nie zawarły nowej umowy najmu, zostaną pisemnie wezwane do opuszczenia przedmiotowego lokalu, nie później niż w ciągu miesiąca licząc od pierwszego dnia kolejnego miesiąca po otrzymaniu wezwania.

3. W przypadku śmierci najemcy, gdy osoby z nim zamieszkałe nie wstąpiły w stosunek najmu po zmarłym w rozumieniu art. 691 Kodeksu Cywilnego, oraz nie zawarły nowej umowy najmu, zostaną pisemnie wezwane do opuszczenia przedmiotowego lokalu, nie później niż w ciągu miesiąca licząc od pierwszego dnia kolejnego miesiąca po otrzymaniu wezwania.

Rozdział 9.

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

§ 16. 1. Lokal mieszkalny wskazany dla osoby niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby najemcy wynikające z rodzaju niepełnosprawności, a w szczególności:

- 1) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, lokal powinien być usytuowany w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 2) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu wzroku, lokal powinien być wyposażony w instalację sygnalizacji dzwonekowej;
- 3) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, lokal powinien być wyposażony w sygnalizację alarmowo-przyzywową;
- 4) w przypadku innego rodzaju niepełnosprawności lokal powinien uwzględniać indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej.

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

§ 17. 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 na pisemny i uzasadniony wniosek przedstawiciela jednostki organizacyjnej realizującej te zadania.

2. Do wynajmowania lokali, przeznaczonych na cele określone w ust.1, nie stosuje się przepisów uchwały w zakresie określającym kryteria i tryb najmu lokali.

3. Procedurę wyłaniania osób, które będą użytkować lokale określone w ust. 1, przeprowadzać będzie jednostka organizacyjna realizująca te zadania.