

**UCHWAŁA NR XXXII/343/2023
RADY GMINY NURZEC-STACJA**

z dnia 21 grudnia 2023 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nurzec-Stacja

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 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:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nurzec-Stacja oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Nurzec-Stacja.

§ 2. Uchwała określa:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) 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) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych komunalnych i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) 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) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 8) 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.

§ 3. Ilekroć w uchwale 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) lokalu - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 wyżej wymienionej ustawy;
- 3) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 5) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 6) wykazie - należy przez to rozumieć zbiór osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Nurzec-Stacja;
- 7) zamieszkiwaniu w warunkach przegęszczenia - należy przez to rozumieć taką sytuację mieszkaniową, w której na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni pokoi;

8) Wójtowie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Nurzec-Stacja;

9) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Nurzec-Stacja.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 4. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu winny spełniać następujące kryteria dochodowe:

- 1) w przypadku umów najmu lokali na czas nieoznaczony średni miesięczny dochód z ostatnich trzech miesięcy winien nie przekraczać 200% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 150% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych;
- 2) w przypadku umów najmu socjalnego lokalu średni miesięczny dochód z ostatnich trzech miesięcy nie może przekraczać 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 100% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Osoby ubiegające się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składają deklarację o uzyskiwanych dochodach przez członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenie o stanie majątkowym.

3. Przepis ust. 1 nie dotyczy objęcia lokalu w najem w wyniku dokonanej zamiany.

§ 5. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszów określa się jako udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu 3 kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego i nieprzekraczający:

- 1) 100 % najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
- 2) 50% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. Prawo do poprawy warunków zamieszkiwania przysługuje wnioskodawcy spełniającemu przynajmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) mającemu trudną sytuację rodzinną, potwierdzoną dokumentacją odpowiednich instytucji;
- 2) będącemu osobą niepełnosprawną lub zamieszkującemu z osobą niepełnosprawną lub wymagającą opieki;
- 3) zamieszkującemu w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) zamieszkującemu w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka rodziny nie przekracza 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego nie przekracza 10m².

3. Dopuszcza się możliwość odstępienia od warunków wymienionych w ust. 1 w stosunku do osób, które utraciły mieszkania wskutek pożaru, katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przeznaczonym do rozbiórki w związku z celami inwestycyjnymi albo do zbycia;
- 2) utraciły dotychczas zajmowane lokale mieszkalne w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;
- 3) zamieszkują w budynkach lub lokalach mieszkalnych przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia lub zdrowia;
- 4) osobom niepełnosprawnym poruszającym się na wózku, osobom prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną poruszającą się na wózku;
- 5) osobie samotnej z małoletnimi dziećmi;

6) opuściły rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była gmina Nurzec-Stacja, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią do ukończenia 25 roku życia.

2. Umowy najmu socjalnego lokali przeznaczone są dla osób, które nie mają tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w §4 ust. 1 pkt. 2 niniejszej uchwały.

§ 8. Na zasadach określonych w ustawie gmina tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych w wielkości wynikającej z aktualnych potrzeb. Pomieszczenia tymczasowe w rozumieniu art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego są wynajmowane na okres od 1 do 6 miesięcy z możliwością przedłużenia na okres następny.

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

§ 9. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.

3. Wójt może odmówić zgody na dokonanie zamiany lokali w przypadku, gdy:

- 1) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu;
- 2) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą należności czynszowych, chyba że zawarto porozumienie odnośnie jego spłaty i zamiana dokonuje się z lokalu większego na lokal mniejszy;
- 3) w wyniku zamiany, w którymkolwiek z lokali, doszłoby do sytuacji zamieszkiwania w warunkach przegęszczenia.

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. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy powinny złożyć wniosek, do którego należy dołączyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenie o stanie majątkowym wg. wzorów, o których mowa w ustawie oraz inne dokumenty, które mogą mieć wpływ na ustalenie kryteriów przydziału lokalu. Kompletny wniosek należy dostarczyć do siedziby Urzędu Gminy.

2. Załatwienie spraw zamiany lokalu w ramach zasobu mieszkaniowego Gminy Nurzec-Stacja rozpoczyna się od złożenia do Wójta Gminy Nurzec-Stacja wniosku o zamianę lokalu mieszkalnego, wraz z innymi dokumentami, które mogą mieć wpływ na ustalenie kryteriów przydziału lokalu, przy czym przez zamianę lokalu rozumie się dokonanie przydziału dla wszystkich osób zamieszkujących w dotychczas zajmowanym lokalu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

3. Każda osoba może figurować tylko w jednym wniosku o przydział bądź zamianę lokalu.

4. Wnioskodawca jest zobowiązany do aktualizacji wszelkich danych zawartych we wniosku w przypadku ich zmiany.

5. Wnioski zawierające braki, nieuzupełnione w oznaczonym terminie, nie podlegają rozpatrzeniu.

§ 11. 1. Umowy najmu lokali zawiera Wójt Gminy.

2. Umowa najmu może zostać zawarta wyłącznie z osobą umieszczoną w wykazie osób uprawnionych do wynajmu lokalu, która na dzień podpisania umowy nadal spełnia warunki zawarcia umowy, określone w uchwale oraz przyjęła zaproponowany lokal.

§ 12. 1. Upoważnia się Wójta do ponownego zawarcia umowy najmu z byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowanego lokalu uregulował w całości zaległości czynszowe lub uregulował w części zaległości czynszowe i zawarł ugodę odnośnie terminów spłaty pozostałej kwoty bądź wykonał inne obciążające go obowiązki, likwidujące podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się także wówczas, gdy po zakończeniu postępowania sądowego strony zawarły porozumienie określające warunki i terminy wykonania obowiązków ciążących na byłym najemcy.

§ 13. 1. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Nurzec-Stacja realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Nurzec-Stacja lub opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Nurzec-Stacja, 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 złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 2) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy 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 złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 6) liczbę wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego złożonych w poprzednim roku kalendarzowym.

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

§ 14. 1. Z osobą, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy, może być na jej wniosek zawarta umowa najmu, jeżeli spełnia kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Wniosek o zawarcie umowy najmu, osoba, o której mowa w ust. 1 powinna złożyć w terminie 2 miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

3. Jeżeli osoba, o której mowa w ust. 1 nie złoży wniosku bądź nie spełnia kryteriów określonych w uchwale Wójt Gminy wezwie ją do opuszczenia, opróżnienia oraz wydania lokalu, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.

4. W przypadku niedostosowania się do wezwania, o którym mowa w ust. 3 Wójt Gminy kieruje sprawę do sądu, przeciwko osobie pozostającej w lokalu, powództwo o opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu mieszkalnego.

Rozdział 8.

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

§ 15. 1. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym powinien być położony na parterze i dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.

2. Proponowany lokal powinien posiadać w szczególności warunki do zamiany wanny na brodzik, poszerzenia otworów drzwiowych, a także w miarę możliwości wyrównanie poziomu posadzek.

3. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osoby niepełnosprawnej winno spełniać wymogi określone odrębnymi przepisami.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b

§ 16. 1. Uwzględnia się możliwość przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na realizację zadań z zakresu ustawy o pomocy społecznej, w szczególności na prowadzenie mieszkań chronionych.

2. Prowadzenie mieszkań chronionych na terenie Gminy Nurzec-Stacja powierza się Gminnemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Nurcu-Stacji.

3. Mieszkania chronione przeznaczają się dla osób i rodzin, które ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w funkcjonowaniu w życiu codziennym, ale nie potrzebują całodobowych usług opiekuńczych.

4. Pobyt w mieszkaniu chronionym przyznaje się na podstawie decyzji administracyjnej wydanej przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Nurcu-Stacji, w trybie i na warunkach określonych w ustawie o pomocy społecznej.

§ 17. 1. Gmina przeznaczają również lokale mieszkalne w celu realizacji przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej zadań wynikających z ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Podstawą przydziału lokalu mieszkalnego jest umotywowany wniosek Dyrektora Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, poprzedzony wywiadem środowiskowym i uzasadniony sytuacją rodzinną lub życiową przyszłego najemcy.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nurzec-Stacja.

§ 19. Traci moc uchwała Nr XII/88/2016 Rady Gminy Nurzec-Stacja z dnia 9 czerwca 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nurzec-Stacja.

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

Przewodniczący Rady

Zenon Podbielski