

**UCHWAŁA NR XXXII/184/22**  
**RADY GMINY MIASTKOWO**

z dnia 30 grudnia 2022 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

Na podstawie 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 2022 poz. 172, 975, 1561) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miastkowo stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr 149/XXXI/02 Rady Gminy Miastkowo z dnia 29 kwietnia 2002 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

**Henryk Rupacz**

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

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Miastkowo.

§ 2. Gmina, na podstawie uchwalonych zasad oddaje w najem lokale mieszkalne na czas nieoznaczony oraz w najem socjalny.

### **Rozdział 2.**

#### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu.**

§ 3. 1. Dochodem uprawniającym do oddania w najem lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekraczający:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 40 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 30 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej.

2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu jest średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekraczający:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 20 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 15 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej

3. Obniżka czynszu naliczonego może być stosowana na wniosek najemcy w wysokości:

- 1) 15% - miesięcznego czynszu, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza 20 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym i 15 % w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) 10% - miesięcznego czynszu, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza 25% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie jednoosobowym i 10% w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej stanowi kwota określona w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”

### **Rozdział 3.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.**

§ 4. Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnieni są wnioskodawcy:

- 1) zamieszkujący w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi;
- 2) zamieszkujący w lokalach, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;

- 3) zamieszkujący w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy lub niepełnosprawnego członka rodziny;
- 4) nie posiadający zaległości w opłatach czynszowych lub innych w dotychczas zajmowanych lokalach;
- 6) zamieszkujący na terenie gminy Miastkowo przez co najmniej 5 lat.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z zasobu gminnego przysługuje osobom:

- 1) zajmującym lokal mieszkalny w budynku przeznaczonym do rozbiórki stwierdzonym przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub zdrowia;
- 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 sądy, prokuraturę, policję lub Ośrodek Pomocy Społecznej.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony 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 Miastkowo, 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.**

§ 6. 1. Zezwala się na dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy oraz najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego:

2. W ramach mieszkaniowego zasobu gminy mogą być dokonywane zamiany lokali w przypadku:

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

3. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokali, gdy w jej wyniku będzie przypadało na osobę mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym.

#### **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.**

§ 7. 1. Wniosek o najem lokalu zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu, składany jest w Urzędzie Gminy Miastkowo.

2. Wraz z wnioskiem wnioskodawca składa deklarację o dochodach gospodarstwa domowego, oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego i oświadczenia o nieposiadaniu lub posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

3. 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.

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

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

2. Społeczna kontrola trybu rozpatrywania wniosków realizowana jest poprzez sporządzanie i podawanie do publicznej wiadomości w terminie do 31 stycznia każdego roku sprawozdania za rok poprzedni.

3. W sprawozdaniu, z zastrzeżeniem przepisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), (Dz. U. EU. L. z 2016 r. Nr 119, str.1 z późn. zm.) uwzględnia się dane w zakresie:

- a) liczby złożonych wniosków;
- b) liczby rozpoznanych wniosków;
- c) spełnienie wymogów formalnych złożonych i rozpoznanych wniosków;
- d) spełnienie warunków zamieszkania kwalifikujących ich do poprawy;
- e) zastosowania pierwszeństwa zawarcia umowy najmu;
- f) liczby zawartych umów najmu na czas nieoznaczony;
- g) liczby zawartych umów najmu socjalnego lokalu;+
- h) liczby zawartych umów najmu socjalnego lokalu na podstawie wyroku sądowego;
- i) przyczyny odmowy zawarcia umowy najmu;

4. Sprawozdanie będzie udostępniane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Miastkowo.

## **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.**

**§ 9. 1.** W przypadku opuszczenia przez najemcę na stałe lokalu mieszkalnego umowa najmu może być zawarta z osobami stale zamieszkującymi z najemcą, prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe.

2. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostałymi w lokalu osobami, które 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.

3. 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 § 3 ust. 1.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 10. 1.** Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Lokal wskazany osobie niepełnosprawnej, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji lub usytuowany w budynku wyposażonym w windę lub inne urządzenia umożliwiające samodzielne i swobodne opuszczenie lokalu.

3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale o dodatkowej powierzchni pokoju, umożliwiającej podjęcie rehabilitacji.

## **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.**

**§ 11.** 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczane 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, 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.

2. Lokale przeznaczone na te cele mogą być oddawane w użyczenie na czas nieoznaczony z przeznaczeniem na mieszkania chronione.

3. Przeznaczenie lokali na realizację celów, o których mowa w ust. 1 następuje w drodze zarządzenia Wójta Gminy.