

UCHWAŁA NR XXVII/209/2022
RADY GMINY SEJNY

z dnia 23 maja 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 poz. 559 i poz. 583) oraz 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) Rada Gminy Sejny uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sejny stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr XXIX/181/2018 Rady Gminy Sejny z dnia 29 maja 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sejny.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sejny.

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

Przewodniczący Rady

Anna Pietruszkiewicz

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sejny

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Sejny tworzą lokale stanowiące własność Gminy.

2. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony.

3. Lokale mieszkalne wynajmowane są na czas nieoznaczony.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Sejny,
- 2) urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Gminy Sejny,
- 3) wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Sejny,
- 4) komisji – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową, powołaną przez Wójta Gminy Sejny,
- 5) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 6) kwocie najniższej emerytury – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury wskazaną w ustawie o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

Rozdział 2. Zasady wynajmowania lokali i wysokość dochodu gospodarstwa domowego

§ 3. 1. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. 1. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.

2. Obniżka w wysokości od 5% do 10% należnego czynszu może być udzielona najemcy, którego średni dochód miesięczny w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się z osobami, które:

- 1) mieszkają i są zameldowane na pobyt stały lub czasowy na terenie gminy,
- 2) nie posiadają zameldowania na pobyt stały lub czasowy, ale mieszkają nieprzerwanie na terenie gminy nie mniej niż 3 (trzy) lata.
- 3) korzystają z pomocy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sejnach.

Rozdział 3. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. Prawo do lokalu z zasobów gminy przysługuje osobom, które:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,

- 2) zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki,
- 3) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 4) posiadają metraż lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
- 2) osobom, którym sąd orzekł uprawnienie do otrzymania lokalu,
- 3) zostały dotknięte przemocą w rodzinie, a nie mają tytułu prawnego do lokalu zajmowanego wspólnie ze sprawcą przemocy.

2. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się kryterium dochodowego.

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 8. 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Gminy Sejny, ul. Jerzego Grodzińskiego 1, 16-500 Sejny.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) nazwisko i imię, oświadczenie o miejscu zamieszkania,
- 2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),
- 3) źródło dochodów rodziny wnioskodawcy z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu,
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych,
- 5) okres na jaki ma być zawarta umowa najmu,
- 6) inne warunki motywujące potrzebę najmu,
- 7) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu.

3. Wnioski podlegają weryfikacji oraz opinii Komisji.

4. Komisję powołuje Wójt w formie zarządzenia.

5. Posiedzenie Komisji zwołuje jej Przewodniczący wskazany przez Wójta.

6. Listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu Komisja przedkłada Wójtowi.

7. Do zadań Komisji należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
- 2) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu,
- 3) rozpatrywanie uwag i wniosków dotyczących wynajmowania lokalu,
- 4) opinia Komisji nie dotyczy wniosków osób wymienionych w Rozdz. 3 §6 ust. 1 pkt 2-4.

§ 9. O sposobie załatwiania wniosków o najem lokali Wójt zawiadamia mieszkańców poprzez wywieszenie zarządzenia o przydziale lokalu na tablicy ogłoszeń w urzędzie na okres 14 (czternastu) dni, celem zapewnienia kontroli społecznej.

§ 10. 1. Wójt przedstawia Radzie Gminy Sejny raz w roku pisemną informację o przydzielonych lokalach w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

2. Informacja ta winna zawierać wykaz najemców, którym przydzielone zostały lokale mieszkalne, strukturę gospodarstwa domowego, adresy lokali i ich powierzchnię.

Rozdział 6.

Zasady dokonywania zamiany lokali mieszkalnych

§ 11. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy wójta.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga zgody wójta.

3. Najemca lokalu może otrzymać inny lokal, jeżeli spowoduje to poprawę efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy lub niezbędne jest dla realizacji zadań własnych gminy.

4. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

5. Zamiana lokalu obecnie zajmowanego na lokal o wyższym standardzie i większej powierzchni dokonywana jest po spełnieniu następujących warunków:

- 1) najemca otrzymał pozytywną opinię Komisji dotyczącą regularnego opłacania czynszu,
- 2) najemca otrzymał pozytywną opinię Komisji dotyczącą dbałości o lokal.

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

§ 12. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, obowiązane są do opuszczenia lokalu w terminie 2 miesięcy od dnia zaistnienia tego zdarzenia, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się na zasadach przyjętych w niniejszej uchwale, o zawarcie z nimi umowy najmu tego lokalu. Umowa najmu może być zawarta z pozostałymi w lokalu osobami, nie posiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego, stale zamieszkującymi wraz z najemcą lub byłym najemcą i prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe pod warunkiem spłaty zadłużenia w przypadku, gdy takie występuje. Zapis ten ma zastosowanie co do spłaty zadłużenia w całości lub w ratach.

3. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu jest zbyt duża w stosunku do potrzeb osób w nim zamieszkujących, może być zaproponowane zawarcie umowy najmu innego lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej, o podobnych warunkach technicznych.

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, spełniać rzeczywiste potrzeby najemcy, wynikające z rodzaju niepełnosprawności, powinny być wyposażone m.in. w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

2. W przypadku braku lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb danej niepełnosprawności, wyłącznie za zgodą przyszłego najemcy, może zostać wynajęty lokal nie spełniający wymagań wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

Rozdział 9.

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

§ 14. 1. Przeznaczanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego może być realizowane na zasadach 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. Mieszkania mogą być przekazywane na cele, o których mowa w niniejszym paragrafie na pisemny i umotywowany wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sejnach, zaopiniowany przez Komisję.

3. Przeznaczenie lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy, a także uchylanie ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 15. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80 m², jeżeli taki lokal wystąpi w zasobach mieszkaniowych gminy kwalifikują się gospodarstwa domowe, liczące co najmniej 5 osób i zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony.

2. Lokale o których mowa w ust 1. wynajmowane będą na zasadach czynszu wolnego.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 16. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

Przewodniczący Rady

Anna Pietruszkiewicz

Uzasadnienie

Podstawą prawną przyjęcia uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 poz. 172).

Wprowadzenie zmian podyktowane jest dostosowaniem uchwały do obowiązujących przepisów prawa.

Przewodniczący Rady

Anna Pietruszkiewicz