

Projekt

**UCHWAŁA NR XXXI/...../21
RADY MIEJSKIEJ W CZARNEJ BIAŁOSTOCKIEJ**

z dnia 7 października 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Czarna Białostocka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1372) 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 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11 i poz. 1243) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarna Białostocka, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr VIII/61/07 Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czarna Białostocka (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2007 r. Nr 170, poz. 1713 i Nr 211, poz. 2162).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czarnej Białostockiej.

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

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarna Białostocka

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała ustala zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** - rozumie się przez to ustawę 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 ze zm.);
- 2) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Czarna Białostocka;
- 3) **wnioskodawcy** - należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;

§ 3. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są wynajmowane wyłącznie osobom pełnoletnim - członkom wspólnoty samorządowej, które spełniają warunki i kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Wymóg pełnoletności nie dotyczy osób wstępujących w stosunek najmu na mocy art. 691 Kodeksu cywilnego.

§ 4. W mieszkaniowym zasobie gminy z wyłączeniem wspólnot mieszkaniowych wydziela się część lokali z przeznaczeniem do oddania w najem socjalny.

§ 5. Lokal zamienny przydziela się na czas remontu lub na czas niezbędny do wykonania przez wynajmującego koniecznej naprawy.

§ 6. Umowę podnajmu na lokale pozyskane zawiera się na czas nie dłuższy niż określony w umowie najmu z właścicielem.

§ 7. W razie śmierci najemcy, na wniosek Burmistrza Czarnej Białostockiej zostaje przeprowadzone postępowanie wyjaśniające w sprawie ustalenia kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu. Osoby uprawnione, które zamieszkiwały stale z najemcą do chwili jego śmierci, o wstąpieniu w ogół praw i obowiązków jakie przysługiwały zmarłemu najemcy, zawiadamia się na piśmie.

§ 8. Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

§ 9. Pomieszczenia przynależne, a w szczególności piwnica, komórka, garaż mogą być położone w budynku lub poza budynkiem.

§ 10. Pomieszczenia przynależne przeznaczone na cele składowe związane z użytkowaniem lokalu przydziela się nieodpłatnie.

§ 11. Lokale oddawane w najem z mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem zamiany, powinny nadawać się do użytku, być odnowione i wyposażone w instalacje i urządzenia techniczne nadające się do użytkowania.

§ 12. Dopuszcza się za zgodą lub na wniosek najemcy oddanie lokalu mieszkalnego w najem bez odnowienia albo bez wyposażenia w nadające się do używania instalacje i urządzenia techniczne, jeżeli najemca zamierza w zakresie uzgodnionym z wynajmującym lokal ulepszyć, założyć w nim nowe instalacje lub wyposażyc w inne urządzenia pod warunkiem, że prace te nie naruszą elementów konstrukcyjnych budynku albo stanu posiadania w lokalach sąsiednich i będą wykonane zgodnie z obowiązującymi prawem przepisami. W takim przypadku wynajmujący przekazuje najemcy lokal do używania z protokolarnym opisem stanu faktycznego w dniu przyjęcia lokalu, a sposób i zakres rozliczeń z tytułu prac wykonanych przez najemcę określi umowa.

§ 13. Prawa i obowiązki wynajmującego i najemcy określa ustawa.

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 stosowanie obniżek czynszu

§ 14. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadającego na jednego członka tego gospodarstwa w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie może przekroczyć:

1) w przypadku najmu na czas nieoznaczony:

- 175 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 125 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

2) w przypadku najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony lub najmu socjalnego lokalu o podwyższonym standardzie:

- 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 15. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury określoną w komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski" na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 291 ze zm.)

§ 16. Ustala się 10 % obniżkę czynszu dla najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu w gospodarstwie jednoosobowym 100 % najniższej emerytury, natomiast w gospodarstwie wieloosobowym 75% najniższej emerytury.

§ 17. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. 2019 r. poz. 2133 ze zm.).

§ 18. Obniżek czynszu nie stosuje się do najemcy który:

- 1) zalega z opłatami za używanie lokalu,
- 2) pobiera dodatek mieszkaniowy,
- 3) posiada umowę najmu socjalnego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 19. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ubiegania się o wynajęcie lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy celem ich poprawy, uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) zamieszkiwanie w lokalach niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.);
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który z uwagi na położenie (piętro), wielkość lub wyposażenie techniczne, nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób z nim wspólnie zamieszkujących z powodu niepełnosprawności lub innych schorzeń.

§ 20. 1. Na wniosek Najemcy, Wynajmujący może dokonać jego przekwaterowania z lokalu mieszkalnego w przypadku gdy jego sytuacja ze względu na podeszły wiek, stan zdrowia albo stopień niepełnosprawności uniemożliwia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu np. z powodu położenia lokalu w budynku do którego ma utrudniony dostęp lub jest nie dostosowany do potrzeb zdrowotnych najemcy, z powodu braku w lokalu odpowiednich urządzeń sanitarnych.

2. Wnioskodawca do wniosku załącza stosowne orzeczenie lekarskie.

3. Wymóg, o którym mowa w ust. 2, nie dotyczy najemców ubiegających się o poprawę warunków zamieszkania ze względu na podeszły wiek, przez który uważa się wiek powyżej 75 roku życia.

§ 21. Najemca lokalu może wystąpić o przyłączenie do swojego lokalu, innego zwolnionego lokalu znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie, o ile zwolniony lokal nie spełnia wymogów samodzielności określonych w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048) w celu poprawy warunków mieszkaniowych lub w celu nabycia lokalu na własność. Warunkiem jest aby najemca ubiegający się o przyłączenie lokalu nie zalegał z opłatami za używanie lokalu.

Rozdział 4.

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

§ 22. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom fizycznym, które:

- 1) zostały pozbawione mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych;
- 2) zamieszkują w lokalu, w którym istnieje stan zagrożenia życia lub mienia stwierdzony przez właściwy organ;
- 3) są niepełnosprawne w stopniu znacznym lub stopień niepełnosprawności w stopniu znacznym występuje u osoby zamieszkującej z wnioskodawcą;
- 4) są najemcami lokalu o obniżonym standardzie, który po opróżnieniu pozostawiają do dyspozycji Gminy pod warunkiem, iż zobowiązują się do wykonania remontu przydzielonego im lokalu we własnym zakresie i na własny koszt;
- 5) opuściły dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą po uzyskaniu pełnoletności, a wniosek o przydział złożyły w terminie do dwóch lat od opuszczenia placówki oraz nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania na terenie Gminy Czarna Białostocka;
- 6) są bezdomne, nigdzie nie zameldowane lub opuszczające zakłady karne pod warunkiem, iż ostatnim ich miejscem pobytu stałego była Gmina Czarna Białostocka.

2. W przypadku zbiegu uprawnień do pierwszeństwa stosuje się kolejność wymienioną w ust.1.

§ 23. 1. Zawarcie umowy najmu uzależnione jest od wniesienia kaucji, o której mowa w art. 6 ustawy, w wysokości 12 krotności miesięcznego czynszu.

2. Wpłacenie kaucji, o której mowa w ust. 1, może nastąpić w 24 miesięcznych ratach w przypadku:

- 1) repatriantów otrzymujących od Gminy lokale mieszkalne w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (Dz.U. z 2019 r. poz. 1472);
- 2) wychowanków domów dziecka i innych placówek opiekuńczo wychowawczych oraz rodzin zastępczych w ciągu 5 lat od ich opuszczenia, jeżeli nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania.

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

§ 24. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy za jej zgodą mogą dokonywać między sobą zamian zajmowanych przez siebie lokali oraz zamian z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 25. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy mogą dokonywać zamian tych lokali na lokale zajmowane na podstawie:

- 1) lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielczego,
- 2) własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego,
- 3) odrębnej własności lokalu,

4) własności budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

§ 26. Zamiany, o których mowa w § 31 pkt 2, 3, 4, dla swojej ważności wymagają przeniesienia prawa do lokalu lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody właścicieli obydwu zasobów.

§ 27. Zamiana z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach uwarunkowana jest uregulowaniem przez najemcę wszystkich zobowiązań wynikających z umowy najmu.

§ 28. 1. Na wniosek najemcy Gmina może dokonać zamiany na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej w przypadku, gdy:

- 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię;
- 2) najemca ubiega się o zamianę na lokal o niższym standardzie.

2. Na wniosek najemcy, pod warunkiem wykonania remontu na własny koszt i niezalegania z opłatami, Gmina może:

- 1) wskazać lokal o większej powierzchni użytkowej;
- 2) wskazać dwa lokale mieszkalne, pod warunkiem, że faktycznie funkcjonowały w dotychczas zajmowanym lokalu, odrębne gospodarstwa domowe.

Rozdział 6.

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

§ 29. Wynajęcie lokalu mieszkalnego każdorazowo poprzedza złożenie w Urzędzie Miejskim w Czarnej Białostockiej:

- 1) wniosku o przydział lokalu,
- 2) deklaracji o wysokości dochodów, o której mowa w art.21b ust. 2 ustawy,
- 3) oświadczenia o stanie majątkowym, o którym mowa w art. 21b ust. 3 ustawy,
- 4) oświadczenia o braku tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości, o którym mowa w art. 21b ust. 4 ustawy,
- 5) innych niezbędnych dokumentów umożliwiających weryfikację sytuacji mieszkaniowej i bytowej wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem.

§ 30. 1. Społeczną Komisję Mieszkaniową o charakterze opiniodawczym powołuje Burmistrz Czarnej Białostockiej w formie zarządzenia, spośród przedstawicieli wytypowanych przez organizacje społeczne, Radnych Rady Miejskiej i innych instytucji, celem sprawowania kontroli społecznej rozpatrywanych wniosków.

2. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o najem lokalu,
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o najem lokalu,
- 3) sporządzanie projektów list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa obraduje na posiedzeniach, które zwołuje Burmistrz Czarnej Białostockiej i zapewnia jej techniczną obsługę.

§ 31. Osoby, którym w trybie obowiązujących przepisów przydzielone zostały lokale do zamieszkania we wskazanym w piśmie terminie, powinny zgłosić się do Urzędu Miejskiego w Czarnej Białostockiej ul. Torowa 14A, w celu podpisania umowy najmu. Nie zgłoszenie się w wyznaczonym terminie bez uprzedniego wskazania przyczyny, traktowane jest jako rezygnacja z przydziału lokalu włącznie ze skreśleniem z listy osób oczekujących.

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

§ 32. Wynajmujący może wyrazić zgodę na nawiązanie umowy najmu lokalu z pominięciem zasad, o których mowa w rozdziale 6, z osobami, które:

a) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę albo po śmierci najemcy, w którego najem nie wstąpiły ponieważ nie należą do kręgu osób wymienionych w art.691 Kodeksu cywilnego, są jednak osobami bliskimi najemcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.), jeżeli spełniają następujące warunki:

- zamieszkiwały wraz z najemcą i są zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania;
- nie przekraczają dochodu o którym mowa w § 14 niniejszej uchwały;
- lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych.

b) pozostały w lokalu po śmierci dotychczasowego najemcy, są jako osoby obce w stosunku do najemcy, a w lokalu tym zamieszkiwały w charakterze podnajemcy za zgodą wynajmującego przez co najmniej 5 lat, jeżeli osoby te spełniają warunki:

- są umieszczone na liście osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkaniowego z zasobu Gminy,
- lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych.

§ 33. Osoby, które nie spełniają warunków wymienionych w § 32, obowiązane są opuścić lokal w terminie trzech miesięcy pod rygorem wystąpienia wynajmującego do sądu z pozwem o eksmisję z lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 34. 1. Lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych powinien uwzględniać w szczególności rodzaj niepełnosprawności i związane z tym ograniczenia oraz być dostosowany do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, zgodnie z wymogami określonymi w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz.U z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) i Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065).

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz

dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.

3. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

Rozdział 9.

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

§ 35. 1. W przypadku posiadania wolnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mogą być one przeznaczone na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r., poz.1876 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821 ze zm.), na wniosek Dyrektora Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Czarnej Białostockiej.

2. Przeznaczenie lokali na realizację celów, o których mowa w ust.1, następuje w formie zarządzenia Burmistrza Czarnej Białostockiej.

Rozdział 10.

Oddawanie w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 36. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem w drodze publicznego przetargu nieograniczonego, po zaspokojeniu potrzeb rodzin wielodzietnych ujętych na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu mieszkalnego oraz rodzin zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do opróżnienia.

§ 37. W przypadku wynajmowania lokalu w sposób określony w § 36, stawka wywoławcza czynszu powinna być określona w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art. 9 ust. 8 Ustawy.

§ 38. Postępowanie przetargowe organizuje i przeprowadza Burmistrz Czarnej Białostockiej.

§ 39. Umowę najmu z osobą wygrywającą przetarg zawiera się na warunkach określonych w przetargu.

§ 40. 1. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest uiszczać opłaty niezależne, jeżeli są wnoszone za pośrednictwem wynajmującego.

2. Do opłat niezależnych zalicza się opłaty za dostawę energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbioru nieczystości stałych i płynnych.

§ 41. Pierwsza uzasadniona podwyżka czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych, może być dokonana po upływie 12 miesięcy od daty podpisania umowy.

Rozdział 11. Postanowienia końcowe

§ 42. Wynajmujący może wyrazić zgodę na nawiązanie umowy najmu lokalu z pominięciem zasad, o których mowa w rozdziale 6 z osobami, które pozbawione zostały tytułu prawnego do zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wskutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych, pod warunkiem dokonania całkowitej spłaty zobowiązań.

§ 43. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej uchwale stosuje się przepisy ustawy oraz przepisy Kodeksu cywilnego.