

**UCHWAŁA NR XXXVIII/259/2022
RADY GMINY WYDMINY**

z dnia 29 marca 2022 r.

**w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Wydminy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 13 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 559) 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 172), Rada Gminy Wydminy uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjąć zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wydminy w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXIV/228/2021 Rady Gminy Wydminy z dnia 21 października 2021 r. w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wydminy (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 1 grudnia 2021 r., poz. 4616).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wydminy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko -Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Waldemar
Antoni Samborski**

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wydminy

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wydminy w tym najem socjalnych lokali.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 172),
- 2) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Wydminy,
- 3) **mieszkaniowym zasobie Gminy**- należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy,
- 4) **wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Wydminy, reprezentowaną przez Wójta Gminy,
- 5) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal, którego definicja została określona w art. 2 ust. 1 pkt 4 Ustawy,
- 6) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo, którego definicja została określona w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy,
- 7) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2021 poz. 2021),
- 8) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

§ 3. Wszelkie ograniczenia związane z posiadaniem tytułu prawnego do innej nieruchomości mieszkalnej stosuje się zarówno do Wnioskodawcy jak i wszystkich osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkiwania.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu

§ 4.1. O najem lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Weryfikację dochodu przeprowadzana jest w dniu złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu.

§ 5. 1. O najem socjalnego lokalu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:

- 1) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Weryfikację dochodu przeprowadzana jest w dniu złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu.

§ 6. 1. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekracza kwoty 50% najniższej emerytury.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu powodującym utrudnienia poruszania się w związku z niepełnosprawnością wnioskodawcy lub członka gospodarstwa domowego,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych do pobytu ludzi,
- 4) zamieszkiwanie w lokalach o bardzo złym stanie technicznym,
- 5) zamieszkiwanie w lokalach przeznaczonych do rozbiórki.

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 4.

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

§ 8.1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych a osiągnane dochody w okresie ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku są niższe od wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 1 i 2 i spełniają jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) zamieszkują w budynku lub lokalu z mieszkaniowego zasoby gminy przeznaczonym do sprzedaży lub rozbiórki,
- 2) zamieszkują w budynku, lokalu lub pomieszczeniach, których zły stan techniczny został potwierdzony przez właściwy organ nadzoru budowlanego,
- 3) zostały pozbawione mieszkania dotychczas wynajmowanego przez gminę wskutek zdarzenia losowego,
- 4) utraciły prawo do zajmowanego dotychczas socjalnego lokalu ze względu nie spełnia wymaganego kryterium dochodu.

2. O zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu może ubiegać się osoba o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, która nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości, pozwalającego na zaspokojenie jej potrzeb mieszkaniowych.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu znajdującego się w gminnym zasobie mieszkaniowym należy rozwiązać ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w tej samej miejscowości lub pobliskiej miejscowości i może ten lokal używać.

§ 9. 1. Osoba wytypowana do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, o której mowa w § 8 ust. 1, winna spełniać kryteria dochodowe określone w § 4 ust.1 .

2. Przy typowaniu osoby, o której mowa w ust. 1, uwzględnia się okres ubiegania o lokal z zasobów komunalnych Gminy.

3. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, z wyłączeniem ust. 2 przysługuje osobom:

- 1) opuścili rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, których ostatnim miejscem zamieszkania była Gmina, pod warunkiem, iż z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wstąpią przed ukończeniem 26 roku życia;
- 2) są inwalidami I grupy przyznanej na stałe lub inwalidami narządu ruchu, zamieszkałymi w warunkach utrudniających w znacznym stopniu funkcjonowanie i ubiegają się o zmianę lokalu na lokal dostosowany do ich potrzeb;
- 3) nabyli prawo do najmu lokalu zamiennego;
- 4) podlegają wykwaterowaniu z budynków po pożarze oraz przeznaczonych do modernizacji i kapitalnego remontu na czas remontu i usunięcia zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- 5) utracili mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy oraz pożaru;
- 6) złożyły wniosek o zmianę lokalu na lokal o mniejszej powierzchni od dotychczas zajmowanej;
- 7) złożyły wniosek o zmianę lokalu na lokal o obniżonym standardzie niż dotychczas zajmowany, ze względu na trudności w utrzymaniu mieszkania.

§ 10. Gmina może ponownie zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony z osobą, z którą umowę rozwiązano ze względu na zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat za używanie lokalu, pod następującymi warunkami, które muszą być spełnione łącznie:

- 1) nastąpiła całkowita spłata zadłużenia w tytułu opłat za zajmowany lokal;
- 2) opłaty z tytułu zajmowania lokalu regulowane są na bieżąco,
- 3) spełnia kryteria dochodowe wynikające z § 4 ust. 1

§ 11. 1. Osoba wytypowana do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony, o której mowa w § 8 ust. 1 winna spełniać kryteria dochodowe określone w § 5 ust. 1.

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) opuścili rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, których ostatnim miejscem zamieszkania była Gmina, pod warunkiem, iż z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wstąpią przed ukończeniem 26 roku życia;
- 2) podlegają wykwaterowaniu z budynków po pożarze oraz przeznaczonych do modernizacji i kapitalnego remontu na czas remontu usunięcia zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 3) utracili mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy oraz pożaru;
- 4) są osobami bezdomnymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej w oparciu o opinię Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wydminach.

3. Przy typowaniu osób, o których mowa w ust. 1 uwzględnia się okres ubiegania o najem socjalny lokalu z zasobów komunalnych Gminy.

4. Umowy najmu socjalnego lokalu zawiera się na okres do 1 roku z możliwością ich przedłużenia o ile nadal spełnione są kryteria dochodowe i najemca znajduje się nadal w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. O przedłużeniu umowy najmu socjalnego lokalu najemca składa stosowny wniosek wraz z deklaracją o dochodach.

5. Osoby, wobec której orzeczono eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu zobowiązane się do przedłożenia w Urzędzie Gminy odpowiedniego wniosku wraz z odpisem wyroku orzekającego eksmisję.

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

- § 12. 1. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy w celu poprawy warunków mieszkaniowych, wyłącznie za zgodą wynajmującego.
2. Zamiana przez Gminę lokalu może być dokonywana na wniosek najemcy, jeżeli spełnione są łącznie niżej określone warunki:
- 1) najemca zamieszkuje w lokalu, w których na członka rodziny przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i nie więcej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) najemca nie posiada zaległości w opłatach czynszu,
 - 3) miesięczny dochód przypadający na jednego członka rodziny nie przekracza kwot określonych w § 4 ust. 1 pkt 1 i 2.
3. Zamiana lokali możliwa jest tylko wtedy, gdy wszystkie osoby zamieszkujące w lokalu przeprowadzą się do zamienionego lokalu.
4. Koszty wynikające z dokonania zamiany mieszkań, ponoszą strony zamieniające się mieszkaniami i nie mogą rościć od wynajmującego żadnych należności związanych z zamianą lokali.
5. Wynajmujący wyraża zgodę na zamianę lokali, jeżeli najemca spełnia jednocześnie oba poniższe warunki:
- 1) zamiana spowoduje ograniczenie istniejącego lub przyszłego zadłużenia najemcy, przy czym zamiana będzie uzależniona od spłaty całości zadłużenia przez osobę zainteresowaną zamianą, a spłata całości zadłużenia nastąpi przed faktycznym dokonaniem zamiany lokali;
 - 2) umowa najmu lokalu zawarta jest na czas nieokreślony.

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

- § 13. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy Wydminy zobowiązane są do złożenia wniosku wraz z wymaganymi załącznikami.
2. Zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową wykaz osób, które kwalifikują się do zawarcia umowy najmu na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy zatwierdza Wójt Gminy Wydminy.
3. Osoby, zakwalifikowane do otrzymania lokalu, przed skierowaniem do zawarcia umowy najmu lokalu zobowiązane są do dostarczenia aktualizacji wniosku.
- § 14. 1. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.
2. Wójt Gminy Wydminy zarządzeniem powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, określając jej skład osobowy i regulamin działania. Obsługę Komisji zapewnia Urząd Gminy.
3. Komisja opiniuje wnioski w IV kwartale każdego roku, a w uzasadnionych przypadkach niezwłocznie.

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

- § 15. 1. Jeżeli w lokalu pozostały osoby, którym nie przysługuje wstąpienie w stosunek najmu po śmierci najemcy na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz.

1740 ze zm.) lub osoby które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę z osobami tymi może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu po spełnieniu łącznie następujących warunków:

1. są pełnoletnie;
 2. spełniają kryterium określone w § 4 lub w przypadku najmu lokalu socjalnego § 5.
2. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie ust. 1 wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego w terminie 30 dni od czasu śmierci najemcy lub od czasu opuszczenia lokalu przez najemcę. Jeżeli lokal zostanie opróżniony w terminie, Gmina może wystąpić do Sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

Rozdział 8.

Zasady wynajmowania, lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 16. Rada Gminy może wydzielić w zasobie mieszkaniowym lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, gdy osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu i spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) Podjęła zatrudnienie na terenie Gminy Wydminy, które ze względu na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje są niezbędne dla gminy.
- 2) Nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
- 3) Najem lokalu związanego ze stosunkiem pracy odbywa się na wniosek zainteresowanego po otrzymaniu pozytywnej opinii pracodawcy i Komisji Mieszkaniowej.
- 4) Umowa zawierana jest na czas trwania stosunku pracy.

Rozdział 9.

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

§ 17. Określa się następujące warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rodzaju niepełnosprawności:

- 1) W przypadku osób z niepełnosprawności narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.), wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które będą utrudniały funkcjonowanie osobie niepełnosprawnej.
- 2) W przypadku osób z niepełnosprawnością ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na najniższej kondygnacji budynku, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.
- 3) W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej określone w uzgodnieniu z tą osobą.
- 4) W przypadku osób wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 573), wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi na nimi opiekę.
- 5) W przypadku osób posiadających prawo do zamieszkania w oddzielnym pokoju, potwierdzone orzeczeniem odpowiedniego organu wskazany lokal uwzględniać będzie to

prawo.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie Kodeksu cywilnego

- § 18.1. Na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych na ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz na wykonanie innych zadań gminy określonych ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. Gmina może przeznaczać wolne lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących 100 % własność Gminy Wydminy.
2. Lokale, o których mowa w ust. 1 wskazuje Wójt Gminy Wydminy.

Rozdział 10.

Tryb postępowania z lokalami o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

- § 19. 1. Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu, ustaloną w drodze przetargu.
2. Stawkę wyjściową w przetargu, o którym mowa w ust. 1 ustala się na podstawie obowiązującej stawki wyjściowej czynszu najmu lokalu mieszkalnego.
3. Lokale, o których mowa w ust. 1 nie mogą być wykorzystywane na cele inne niż mieszkaniowe.