

**UCHWAŁA NR XIV/118/19
RADY MIASTA GRAJEWO**

z dnia 27 grudnia 2019 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Grajewa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) 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 jednolity Dz. U. 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Grajewa, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Grajewa.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XIII/107/19 Rady Miasta Grajewa z dnia 27 listopada 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 5670).

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

Przewodnicząca Rady Miasta

mgr Halina Muryjas-Rzasa

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Grajewo

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Grajewo i określa kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu.

2. Miasto Grajewo wynajmuje lokale mieszkalne osobom fizycznym, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zamieszkują na terenie Miasta Grajewo.

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

- 1) wynajmującym - należy przez to rozumieć Miasto Grajewo;
- 2) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.);
- 3) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą do miasta Grajewo z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);

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

§ 3. 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przez Miasto Grajewo może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku o wynajęcie lokalu nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem lokalu przeznaczonego na najem socjalny przez Miasto Grajewo może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Dochód oblicza się według przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

4. Wnioskodawca i osoby wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania, wykazują udokumentowane dochody ze wszystkich źródeł ich uzyskania.

§ 3a. 1. W stosunku do najemców o niskich dochodach na ich wniosek stosuje się obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących przepisów, zgodnie z poniższymi zasadami:

- 1) wysokość czynszu zostanie obniżona o 20 % - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) wysokość czynszu zostanie obniżona o 50 % - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30 % w gospodarstwie wieloosobowym.
- 3) przepisy § 3a ust. 1 i 2 nie dotyczą najmu socjalnego.

2. Przy wyliczaniu dochodów przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego stosuje się zasady obowiązujące przy obliczaniu dochodu osób ubiegających się o dodatek mieszkaniowy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. 1. Za warunki zamieszkiwania, które nie zaspokajają potrzeb mieszkaniowych, kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalach przegęszczonych, gdzie na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² tej powierzchni,
- 2) zamieszkiwanie w lokalach położonych w budynkach zagrożonych katastrofą budowlaną, lub podlegających rozbiórce oraz nienadających się na stały pobyt ludzi. Fakt ten musi być potwierdzony przez organ nadzoru budowlanego,

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) najemcy opłacającemu w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, któremu wypowiedziano najem na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy,
- 2) osobom, którym przysługuje tytuł prawny do zamieszkiwania w budynkach wymagających opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki pod inwestycje miasta,
- 3) najemcom obowiązującym do opróżnienia lokalu Miasta i przeniesienia się do lokalu zamiennego, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga - na czas remontu,
- 4) repatriantów otrzymujących od miasta lokale mieszkalne w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji,
- 5) osobom dokonującym zamian wzajemnych lokali oraz chcącym zamienić lokal na mniejszy o podobnym wyposażeniu technicznym,
- 6) osobom zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy,
- 7) osobom, które zostały zakwalifikowane i dokonały przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych stanowiących własność miasta na cele mieszkalne na własny koszt,
- 8) najemcy lokalu mieszkalnego pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie wolnego pomieszczenia niemieszkalnego nie mogącego stanowić samodzielnego przedmiotu najmu, zaadaptowanego na cele mieszkalne na własny koszt po uzyskaniu zgody odpowiednich organów.

2. Pierwszeństwo najmu lokalu przeznaczonego na najem socjalny lub pomieszczenie tymczasowe przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub posiadają uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego wynikające z orzeczenia sądu.

3. Osoby, których dotyczą warunki określone w § 5 ust. 1 i 2 kwalifikowane są do zawarcia umowy najmu lokalu bez konieczności umieszczania ich na rocznych listach osób uprawnionych do najmu lokali.

4. Za osoby spełniające kryteria wymienione w § 3 ust. 1 uważa się wychowanków domów dziecka, rodzin zastępczych, innych placówek opiekuńczo - wychowawczych w ciągu 5 lat od ich opuszczenia, jeżeli poprzednio stale zamieszkiwali na terenie miasta Grajewo.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany mieszkań

§ 6. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu miasta mogą być przedmiotem zamiany:

- 1) na wolny lokal mieszkalny dostarczony przez Miasto w przypadku, gdy najemca ubiega się o zamianę na lokal o mniejszym metrażu,
- 2) w przypadku zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, po uzyskaniu zgody dysponentów lokali,
- 3) wzajemnej zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Grajewo,
- 4) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu posiadanego orzeczenia o stopniu niepełnosprawności.

2. Odmawia się zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:

- 1) osoba zalega z opłatami mieszkaniowymi za używanie lokalu - zamiana może być dokonana dopiero po spłaceniu zadłużenia,
- 2) osoba otrzymała mieszkanie z zasobów miasta w okresie ostatnich pięciu lat,
- 3) w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania byłaby mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniejsza niż 10 m².

§ 7. 1. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość podnajmu lub użyczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego osobom trzecim za zgodą Burmistrza lub Wynajmującego na okres do 1 roku z możliwością przedłużenia na okres następny.

2. Zgoda na podnajem lub użyczenie lokalu może być wydana jeśli najemca nie zalega z czynszem i może być wydana w szczególności w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu:

- 1) odbywania kary pozbawienia wolności,
- 2) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania,
- 3) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania,
- 4) długotrwałego leczenia,
- 5) odbywania służby wojskowej,
- 6) wyjazdu za granicę.

3. Właściciel lub Wynajmujący odmawia wyrażenia zgody na podnajem, użyczenie lokalu, jeżeli:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki,
- 2) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu,
- 3) gdy zawarcie umowy podnajmu lub użyczenia lokalu spowoduje zagęszczenie poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę.

4. Podnajęcie albo oddanie lokalu w użyczenie przez najemcę osobom trzecim bez wymaganej zgody, określonej w ust. 1, stanowi podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana do złożenia pisemnego wniosku.

2. Wniosek jest rozpatrywany, w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały, przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale zostają wpisane na listę osób zakwalifikowanych do najmu lokalu mieszkalnego, najmu socjalnego oraz na listę do zamiany mieszkania.

4. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz Miasta Grajewo w formie zarządzenia na okres swojej kadencji i zatwierdza regulamin jej działania.

5. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej Burmistrz Miasta powołuje przedstawicieli, w liczbie nie więcej niż 9 osób, w szczególności spośród:

- 1) radnych Rady Miasta Grajewo,
- 2) pracowników Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- 3) kuratorów zawodowych Sądu Rejonowego.

6. Zamiany w składzie osobowym Komisji następują w drodze Zarządzenia Burmistrza Miasta Grajewo.

7. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach lokali i pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o najem lokalu,
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o najem lokalu,
- 3) sporządzanie i przedkładanie Burmistrzowi Miasta Grajewo projektów list osób zakwalifikowanych do najmu mieszkalnego i najmu socjalnego oraz projektów list osób zakwalifikowanych do zamiany mieszkań.
- 4) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektów list.

8. Społeczna Komisja Mieszkaniowa obraduje na posiedzeniach w składzie co najmniej 1/2 obsady osobowej, w obecności przewodniczącego, zastępcy lub sekretarza.

9. Społeczna Komisja Mieszkaniowa na swym pierwszym posiedzeniu wybiera przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego, sekretarza Komisji oraz określa regulamin działania na okres kadencji.

10. Posiedzenia Komisji zwołuje Burmistrz Miasta Grajewo w miarę potrzeb. Obsługę techniczno - kancelaryjną prowadzi Urząd Miasta.

11. Oględziny lokali i pomieszczeń, zamieszkałych przez osoby ubiegające się o najem lokali z zasobów miasta winny być dokonywane przez co najmniej dwóch członków Komisji.

12. Z posiedzeń Komisji oraz oględzin sporządza się protokół, który podpisują wszyscy jego uczestnicy.

13. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniując wnioski osób ubiegających się o najem lokali z zasobów miasta, obowiązana jest do przestrzegania przepisów niniejszej uchwały.

§ 9. 1. Podstawą zawarcia umowy najmu mieszkalnego, najmu socjalnego i do zamiany mieszkania jest wpisanie osoby ubiegającej się na listę roczną osób zakwalifikowanych do najmu lokalu mieszkalnego, najmu socjalnego i do zamiany mieszkania.

2. Wnioski o najem lokali przyjmowane są w Urzędzie Miasta Grajewo do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego sporządzenie listy.

3. Projekty rocznych list sporządza się do dnia 31 stycznia każdego roku i podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na okres 30 dni w siedzibie Urzędu Miasta Grajewo.

4. O możliwości złożenia odwołania od projektu listy zawiadamia się na piśmie te osoby, które nie zostały ujęte w projekcie listy.

5. Projekty list i listy ostateczne zatwierdza Burmistrz Miasta.

6. Roczne listy osób uprawnionych do najmu lokali sporządza się do 31 marca każdego roku w oparciu o projekty list, o których mowa w § 8 ust. 7 pkt 3 i podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na okres 30 dni w siedzibie Urzędu Miasta Grajewo.

§ 10. 1. Listę uważa się za zrealizowaną w stosunku do osoby uprawnionej do najmu lokalu w przypadku zawarcia umowy na najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny.

2. Bezpośrednio przed zawarciem umowy, dochód wnioskodawcy zostanie ponownie sprawdzony w celu zweryfikowania czy spełnia obowiązujące w niniejszej uchwale kryterium dochodowe. W przypadku przekroczenia kryterium dochodowego, Wynajmujący nie będzie mógł zawrzeć umowy.

3. Lokal mieszkalny wynajmowany w oparciu o § 3 ust. 1 i 2 uchwały powinien zapewniać co najmniej 5 m² powierzchni pokoi, lecz nie więcej niż 10 m² na jednego członka gospodarstwa domowego.

Rozdział 7.

Zasady okresowej weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wartości dochodu

§ 11. 1. Co 4 lata, najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieoznaczony w oparciu o przepisy niniejszej uchwały, podlegają weryfikacji spełniania kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem zajmowanego lokalu.

2. Za porozumieniem stron można zmienić dotychczasową umowę najmu na czas nieoznaczony na umowę na najem socjalny w przypadku, gdy:

- istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego ze wskazaniem lokalu socjalnego, a standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi lokalu socjalnego.

3. W przypadku przedłużenia umowy najmu na lokal socjalny lub najmu socjalnego i przekroczeniu progów dochodowych uprawniających do najmu socjalnego, wynajmujący może zawrzeć nową umowę na warunkach obowiązujących dla najmu na czas nieoznaczony.

Rozdział 8.

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 pozostałe w lokalu po zgonie najemcy, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 kc, spełniają warunki do zawarcia umowy najmu tego lokalu, jeżeli:

- 1) do chwili jego śmierci stale zamieszkiwały za zgodą wynajmującego lub właściciela w tym lokalu,
- 2) spełniają kryterium określone w § 3 ust. 1 uchwały,
- 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

2. Wymogi określone w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

3. Osoby pozostawione przez dotychczasowego najemcę lokalu spełniają warunki do zawarcia umowy najmu tego lokalu, jeżeli:

- 1) do chwili jego opuszczenia przez najemcę stale zamieszkiwały z najemcą za zgodą właściciela lub wynajmującego w tym lokalu,
- 2) spełniają kryterium określone w § 3 ust. 1 uchwały.

4. Wymogi określone w ust. 3 muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 9.

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

§ 13. 1. Określa się następujące warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rodzaju niepełnosprawności:

- 1) w przypadku osób z niepełnosprawnością 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, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,
- 2) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na najniższej kondygnacji budynku lub lokal usytuowany będzie w budynku wyposażony w dźwig osobowy, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,
- 3) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu wzroku, wskazany lokal wyposażony będzie w instalację wejściową sygnalizacji dzwonekowej, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,

- 4) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony będzie w odpowiednią sygnalizację alarmowo - przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,
- 5) w przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą,
- 6) w przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę,
- 7) w przypadku osób, posiadających prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, potwierdzone orzeczeniem odpowiedniego organu, w którym mowa w pkt 6, wskazany lokal uwzględniać będzie to prawo.

Rozdział 10.

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

§ 14. 1. Z mieszkaniowego zasobu Miasta Grajewo można przeznaczać lokale na mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione wspierane.

2. Miasto Grajewo przeznacza lokale, o których mowa w ust. 1, na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

3. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1, przekazywane będą do używania na czas oznaczony.

4. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 dysponują przekazanymi lokalami na cele mieszkań chronionych (w tym mieszkań chronionych treningowych i chronionych wspieranych).

5. Wylanianie osób, które będą używać mieszkań, o których mowa w ust. 1, następuje przez jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, w oparciu o istniejące przepisy prawa regulujące zasady przydziału tych mieszkań, na podstawie opracowanego przez w/wym. jednostki i organizacje regulaminu zasad i warunków ich wynajmowania.

6. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, uiszczają czynsz oraz obowiązane są wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne związane z użytkowaniem lokali o statusie mieszkań chronionych treningowych i mieszkań chronionych wspieranych.