

**UCHWAŁA NR XXII/131/21
RADY GMINY GRODZISK**

z dnia 26 października 2021 r.

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

Na podstawie art. 25 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz.611 z późn. zm.) w związku z art 18 ust. 2 pkt. 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz.1372 z późn zm.) Rada Gminy Grodzisk uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodzisk stanowiące załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grodzisk.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXV/137/18 Rady Gminy Grodzisk z dnia 27 marca 2018 roku w sprawie zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodzisk. (Dz U. Woj. Podl. z 2018 r. poz. 1447).

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

Przewodniczący Rady

**Władysław
Stefan Romaniuk**

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Grodzisk.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony oraz dochodu gospodarstwa uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 2. 1. Najemcą lokalu wchodzącego w mieszkaniowy zasób gminy może zostać osoba, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- a) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżki mogą być udzielane najemcom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 50 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 3. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zaistnienie jednej z poniższych okoliczności:

- 1) udokumentowanej - orzeczeniem Powiatowego Zespołu do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności – niepełnosprawności narządu ruchu członka gospodarstwa domowego skutkującą niemożnością swobodnego poruszania się lub samodzielnej egzystencji,
- 2) przypadającej na członka gospodarstwa domowego powierzchni użytkowej lokalu wynoszącej poniżej 5 m² w wieloosobowym gospodarstwie domowym, w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego poniżej 10 m² tej powierzchni,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który z powodów technicznych nie nadaje się na stały pobyt ludzi.

§ 4. Poprawa warunków zamieszkania może nastąpić w wyniku przyznania prawa najmu innego lokalu, o ile taki lokal znajduje się w zasobie mieszkaniowym gminy.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom;

- 1) oczekującym na lokal socjalny na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych,
- 2) posiadającym tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w danym roku,
- 3) pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych,
- 4) dotkniętych patologią lub przemocą w rodzinie.

§ 6. Gmina może zawrzeć ponownie umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobą, z którą wcześniej rozwiązano umowę z przyczyny zwłoki najemcy w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, o ile zostało spłacone zadłużenie i nie wykonano jeszcze wyroku o eksmisję, a lokal jest zajmowany przez tę osobę.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokal w innych zasobach.

§ 7. Warunkiem zawarcia umowy najmu w związku z zamianą lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest:

- 1) uzyskanie pisemnej zgody stron i wynajmującego.
- 2) rozliczenie się z finansowych obciążeń z tytułu opłat i innych zobowiązań pomiędzy stronami w oparciu o pisemny protokół sporządzony przed dokonaniem fizycznej zamiany lokali,
- 3) udokumentowanie bieżącego pokrywania czynszu i opłat związanych z lokalem oraz nieposiadania zaległości z tego tytułu
- 4) zamiana nie spowoduje pogorszenia warunków mieszkaniowych osób w lokalach objętych zamianą, tj w żadnym z lokali mieszkalnych nie może przypadać na jednego członka gospodarstwa domowego mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 8. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo – odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo – odbiorczym.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieokreślony oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej.

§ 9. 1 Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieokreślony w formie pisemnej składa się do Wójta.

2. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) oświadczenie dotyczące stanu rodzinnego wnioskodawcy (status w rodzinie, wiek, nazwa szkoły, zakładu pracy),
- 2) dowody potwierdzające źródła i wysokość dochodu gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- 3) inne dowody motywujące potrzebę najmu lokalu.

3. Przed dokonaniem przydziału lokalu mieszkalnego Wójt poddaje wniosek kontroli społecznej.

4. Społeczną kontrolę, co do prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje zespół opiniujący powołany przez Wójta w składzie 3 – 5 osób.

5. Do zadań zespołu opiniującego należy opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

6. W oparciu o opinię wydaną przez zespół opiniujący Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale lokalu.

7. Opinia zespołu nie dotyczy przydziału lokalu tymczasowego.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiłby po śmierci najemcy.

§ 10. 1 W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu mieszkalnego przez głównego najemcę, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu po wyprowadzeniu się głównego najemcy i spełniają następujące warunki:

- 1) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- 2) utrzymują lokal w należytym stanie.

2. Przepisu ust.1 nie stosuje się, jeżeli:

- 1) najemca opuszczający lokal ma możliwość zabrania ze sobą osoby wspólnie z nim zamieszkujące,
- 2) przeprowadził się do lokalu lub domu, do którego uzyskał tytuł prawny.

Rozdział 8.

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

§ 11. 1. Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokali, a w szczególności powinny być wyposażone w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy, otwory drzwiowe. Pomieszczenia sanitarne powinny być dostosowane szerokością do bezkolizyjnego poruszania się oraz ich wyposażenie powinno być odpowiednio dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

2. Lokal nie spełniający wymogów określonych w ust. 1 może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje ona propozycję najmu takiego lokalu i złoży oświadczenie w tym zakresie.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 12. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 osób. W przypadku, kiedy nie będzie wniosków rodzin liczących 7 i więcej osób, lokal taki zostanie wynajęty rodzinie liczącej mniej osób.