

**UCHWAŁA NR XXXIX/210/22**  
**RADY GMINY NAREW**

z dnia 31 marca 2022 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Narew**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 559) oraz art. 21 ust.1 pkt.2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2022r. poz. 172) uchwala się co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Narew.

**Rozdział 2.**

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

§ 2. 1. Za osoby spełniające kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem na czas nieoznaczony lokalu z zasobu gminy uważa się osoby, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza kwoty:

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

2. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekroczył:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Wysokość obniżki o której mowa w ust. 3 wynosi 20%.

5. Kryteriów dochodowych określonych w ust. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku dokonywania zamiany lokali oraz zawierania umowy najmu socjalnego lokalu wraz z osobą, która utraciła na stałe lub czasowo możliwości zamieszkiwania w położonym na terenie Gminy lokalu na skutek szkód spowodowanych w szczególności klęską żywiołową, katastrofą lub pożarem.

6. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „M.P.” na podstawie art. 94 ust. 2 pkt. 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

**Rozdział 3.**

**Warunki mieszkaniowe kwalifikujące do ich poprawy**

§ 3. 1. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na pobyt ludzi,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych.

2. Osoba, która ma zawartą umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony, może uzyskać zgodę na dokonanie przebudowy lokalu, jeżeli udogodni to korzystanie z lokalu i nie spowoduje istotnego pogorszenia warunków korzystania z innych lokali. Najemca musi wykazać, że planowana przebudowa nie narusza przepisów Prawa Budowlanego oraz uzyskać pisemną zgodę Wójta Gminy Narew. Koszty przebudowy lokalu obciążają najemcę i nie przysługują mu roszczenie o zwrot poniesionych nakładów.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego przysługuje osobom:

- 1) które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych,
- 2) oczekującym na lokal socjalny na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
- 3) dotychczas zajmującym lokal znajdującym się w budynku podlegającym rozbiórce w związku z zamierzeniami gminy lub stanem technicznym,
- 4) zamieszkałym w lokalach komunalnych, w których zachodzi konieczność wykonania napraw wymagających opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego,
- 5) zamieszkuje na terenie gminy Narew minimum 5 lat,
- 6) pozostającym w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej, dotkniętej przemocą, lub żyjącej w dysfunkcyjnej rodzinie, co zostanie potwierdzone przez dokumenty sądu, prokuratury, policji lub opinię Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

2. Spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego na czas oznaczony dokonuje się wyboru biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pomieszczeń nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> na osobę w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Umowę na najem socjalny lokalu zawiera się na czas określony do 2 lat.

4. Umowę najmu socjalnego lokalu po upływie oznaczonego w niej czasu można przedłużyć na następny okres (maksymalnie do 1 roku od daty wygaśnięcia umowy), jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

#### **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**

§ 5. 1. Warunkiem 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 jest pisemna zgoda Wynajmujących.

2. W ramach mieszkaniowego zasobu gminy mogą być dokonywane zamiany lokali:

- 1) z inicjatywy najemcy, jeżeli:
  - a) najemca nie spełnia warunków do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, a ustalony za ten lokal czynsz przekracza możliwości najemcy,
  - b) celem zamiany jest uzasadniona zmiana lokalizacji kondygnacji, wyposażenia technicznego lub powierzchni użytkowej lokalu,
  - c) najemcy dwóch lub większej ilości lokali wystąpią o zamianę między sobą,

- d) powierzchnia lokalu zajmowanego jest niewspółmierna do potrzeb mieszkaniowych i sytuacji materialnej najemcy.
- 2) z inicjatywy Wynajmującego, za zgodą Najemcy, jeżeli najemca bądź były najemca zalega z opłatami czynszowymi i opłatami należnymi pobieranymi przez właściciela, a zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości przez dłużnika lub kandydata na najemcę zadłużonego lokalu.
3. Przy udzielaniu zgody na zamianę należy uwzględnić:
- 1) regularność opłacania czynszu i innych należności z tym związanych,
  - 2) korzystanie z dodatku mieszkaniowego przy zamianie na większy lokal.
4. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

## **Rozdział 6.**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali w sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

§ 6. 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Gminy.

2. Wnioski rozpatrywane będą przez Wójta Gminy.

3. Najem lokali mieszkalnych następuje na podstawie sporządzonej przez Wynajmującego umowy, która określa szczegółowe warunki najmu. 4. W przypadku, gdy zainteresowanie najmem tego samego lokalu jest kilku chętnych Wójt powołuje w formie zarządzenia Komisję Mieszkaniową składającą się z 5 osób. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy kontrola i opiniowanie składanych wniosków pod względem spełnienia kryteriów spełniających warunki przyznania lokalu.

5. Lista przydziału lokalu podlega poddaniu do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Gminy w Narwi, oraz na jego stronie w Biuletynie Informacji Publicznej.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, o którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy**

§ 7. 1. W przypadku śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu mogą wstąpić osoby bliskie najemcy wymienione w art. 691 § 1 Kodeksu Cywilnego pod warunkiem:

- 1) spełnienia kryteriów dochodowych o których mowa w § 2,
- 2) uregulowania ewentualnie zaległości z tytułu użytkowania lokalu.

2. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, lecz nie wstąpiły w stosunek najmu, powinny opuścić lokal w terminie trzech miesięcy od śmierci najemcy.

3. Jeżeli najemca opuścił lokal z ważnych powodów osobistych, z osobami bliskimi wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu Cywilnego może być zawarta umowa najmu, natomiast gdy najemca opuścił lokal z zamiarem rezygnacji z najmu, osoby wspólnie z nim zamieszkujące, będące członkami gospodarstwa domowego, opuszczają lokal w terminie trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę. Ust. 1 pkt. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

4. W przypadku niedotrzymania terminów wymienionych w ust. 2 i 3 zostanie przeprowadzone postępowanie mające na celu odzyskanie lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

## **Rozdział 8.**

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

§ 8. Lokal wskazany osobie niepełnosprawnej lub gospodarstwu domowemu z taką osobą powinien być, w miarę możliwości lokalem pełno standardowym, przystosowanym do rzeczywistych potrzeb danej osoby niepełnosprawnej, wynikających z rodzaju niepełnosprawności. W przypadku niepełnosprawności ruchowej lokal powinien być położony na pierwszej kondygnacji (parter) lub innej jeżeli dostęp do lokalu możliwy jest z wykorzystaniem windy i pełną dostępnością do wszystkich pomieszczeń w lokalu.

2. W sytuacji braku wolnego lokalu spełniającego określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Proponowany lokal winien być w miarę możliwości przystosowany do zamieszkania przez osobę niepełnosprawną.

3. Lokal niespełniający wymogów określonych w niniejszym rozdziale może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że akceptuje propozycję najmu takiego lokalu i złoży oświadczenie w tym zakresie.

## **Rozdział 9.**

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

§ 9. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego Zasobu Gminy mogą być przeznaczone na realizację zadań o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy, na umotywowany i pozytywnie zaopiniowany wniosek, jednostki organizacyjnej z zakresu pomocy społecznej, ewentualnie organizacji pozarządowej realizującej programy społeczne lub zadania z zakresu pomocy społecznej. Lokale przeznaczone na te cele oddawane są do używania na czas nieoznaczony z przeznaczeniem na mieszkania chronione.

2. Przeznaczenie lokali na realizację celów, o których mowa w ust. 1 następuje w formie zarządzenia Wójta Gminy Narew.

## **Rozdział 10.**

### **Postanowienia końcowe**

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Narew.

§ 11. Traci moc uchwała Nr XXVII/190/02 Rady Gminy w Narwi z dnia 10 września 2002r. i Nr XVIII/89/16 Rady Gminy Narew z dnia 16 września 2016r.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

**Aneta Leonowicz**