

**UCHWAŁA NR 288/XXXVIII/22  
RADY GMINY W PERLEJEWIE**

z dnia 29 grudnia 2022 r.

**uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Perlejewo**

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

**§ 1.** Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określone w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Perlejewo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Bogdan Radziszewski**

Załącznik do uchwały Nr 288/XXXVIII/22  
Rady Gminy w Perlejewie  
z dnia 29 grudnia 2022 r.

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY PERLEJEWO**

### **Rozdział 1.**

§ 1. Gmina Perlejewo, zwana dalej „gminą”, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. Lokale mieszalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na wniosek osoby zainteresowanej, pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.

### **Rozdział 2.**

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokal na czas nieoznaczony i najem socjalny oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu**

§ 3. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony kwalifikować się będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 175% kwoty najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 125% kwoty najniższej emerytury.

2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 100% kwoty najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 70% kwoty najniższej emerytury.

§ 4. 1. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Perlejewo stawka czynszu może być obniżana według następujących zasad:

- 1) wysokość czynszu zostanie obniżona o 10% gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) wysokość czynszu zostanie obniżona o 40% gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżenie czynszu następuje na zasadach określonych w art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

### **Rozdział 3.**

**Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§ 5. Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnione są osoby spełniające kryteria w § 3. oraz:

- 1) zamieszkujące w pomieszczeniach nienadających się do stałego pobytu ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym,

- 2) zamieszkują w lokalu, który z powodów technicznych nie nadaje się do stałego pobytu ludzi,
- 3) zamieszkują razem z osobą chorą, niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 6. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
- 2) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku podlegającym rozbiórce w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy lub złym stanem technicznym.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
- 2) opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie gminy.

#### **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**

§ 7. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu dokonywana jest na piśmie wniosek najemców lub z inicjatywy Wójta.

2. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań. Zamiana lokali mieszkalnych, w obrębie mieszkaniowego zasobu Gminy Perlejewo, w przypadku umów zawartych na czas nieokreślony, wymaga złożenia wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali oraz zgody Wójta Gminy Perlejewo.

3. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach, może być dokonana po przedłożeniu pisemnej zgody wynajmującego lokal w innym zasobie na dokonanie zmiany najemcy.

4. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

5. Zamiana lokalu może zostać dokonana tylko wtedy, gdy gmina posiada warunki do jej realizacji i za zgodą Wójta Gminy Perlejewo.

6. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

7. Osoby ubiegające się o zamianę lokali powinny spełniać kryteria dochodowe wskazane w § 3 ust. 1 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i § 3 ust. 2 do zawarcia umowy najmu socjalnego.

#### **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**

§ 8. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Perlejewo powinna złożyć wniosek o najem lokalu lub najem socjalny w Urzędzie Gminy Perlejewo. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

- 1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania,
- 2) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa

domowego. Uwzględnia się tu osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania dokumentów,

4) określenie typu lokalu, którego wniosek dotyczy,

5) inne warunki motywujące potrzebę najmu.

2. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 jest niekompletny, lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, wyznacza się wnioskodawcy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

**§ 9. 1.** Do rozpatrywania i załatwienia wniosków o najem lokali upoważniony jest Wójt po uprzednim zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt w formie zarządzenia.

3. Komisja składa się z minimum 3 osób powołanych spośród przedstawicieli pracowników Urzędu Gminy i Ośrodka Pomocy Społecznej.

4. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
- 2) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu,
- 3) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowanego lokalu.

5. Informacja o wynajętych mieszkaniach w danym roku zostaje podana na okres 14 dni do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń listy (bez podawania danych najemców) w Urzędzie Gminy Perlejewo.

## **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**

**§ 10. 1.** W przypadku opuszczenia na stałe lokalu przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z osobami stale zamieszkującymi z najemcą, prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe.

2. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostałymi w lokalu osobami, które stale zamieszkiwały wraz z najemcą i prowadziły z nimi wspólne gospodarstwo domowe, które nie wstąpiły w najem po śmierci, pod warunkiem spłaty zadłużenia w przypadku gdy takie występuje, w ustalonym z wynajmującym terminie.

3. Osoby które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, muszą spełniać kryteria dotychczasowe określone w § 3 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 11. 1.** Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności, w miarę możliwości, nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w windy lub inne urządzenia, które umożliwiają samodzielne i swobodne opuszczanie lokalu.

3. Osobom niepełnosprawnym wymagającym stałej rehabilitacji powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju, będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

## **Rozdział 9.**

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

§ 12. 1. Dopuszcza się możliwość przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań realizowanych przez jednostkę samorządu terytorialnego na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej i ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1 podejmuje Wójt po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

## **Rozdział 10.**

### **Postanowienia końcowe**

§ 13. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.