

**UCHWAŁA NR XXIX/375/2021
RADY MIEJSKIEJ W SUPRAŚLU**

z dnia 16 września 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) 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 (Dz. U z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11, poz. 1243) uchwała się , co następuje:

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Supraśl.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Supraśl.

3. O zawarciu umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się osoby:

- 1) pełnoletnie będące członkami wspólnoty samorządowej Gminy Supraśl – tzn. zamieszkujące na terenie Gminy,
- 2) spełniające kryteria dochodowe określone w rozdziale 2, przy czym nie dotyczy to osób, które utraciły na stałe lub czasowo możliwości zamieszkiwania w położonym na terenie Gminy lokalu na skutek szkód spowodowanych w szczególności klęską żywiołową, katastrofą lub pożarem.

4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Supraśl,
- 2) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Supraśl reprezentowaną przez Kierownika Komunalnego Zakładu Budżetowego w Supraślu – jednostki budżetowej Gminy odpowiedzialnej za zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3) najemcy – należy przez to rozumieć osobę korzystającą na podstawie umowy najmu z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz podnajemcę korzystającego na podstawie umowy podnajmu z lokalu mieszkalnego wynajmowanego od innego właściciela,
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2020 r. poz. 611 ze zm.),
- 5) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 6) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy,
- 7) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U z 2019 r. poz. 2133 ze zm.),
- 8) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

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.**

§ 2. 1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego za okres ostatnich 3 miesięcy nie przekracza kwoty:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem socjalnego lokalu na czas oznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego za okres ostatnich 3 miesięcy nie przekracza kwoty:

1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 85 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżkę czynszu w wysokości 20% stosuje się, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających miesiąc składania wniosku, nie przekracza:

1) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Kryteriów dochodowych określonych w ust. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku dokonywania zamiany lokali oraz zawierania umowy najmu socjalnego lokalu 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.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 3. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) utrata na stałe lub czasowo możliwości zamieszkiwania w położonym na terenie Gminy lokalu na skutek szkód spowodowanych w szczególności klęską żywiołową, katastrofą lub pożarem,
- 2) zamieszkiwanie w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej,
- 3) zamieszkiwanie w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego,
- 4) opuszczenie rodziny zastępczej lub całodobowej placówki opiekuńczo-wychowawczej w związku z usamodzielnieniem i brak możliwości zamieszkania w lokalu, w którym wnioskodawca zamieszkiwał przed umieszczeniem w rodzinie zastępczej lub skierowaniem do placówki opiekuńczo-wychowawczej oraz brak lokalu, w którym mógłby zamieszkać,
- 5) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych.

Rozdział 4

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

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

- 1) które zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego,
- 2) dokonującym zamiany,
- 3) posiadającym uprawnienie do lokalu zamiennego,
- 4) które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę.

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

- 1) wobec których sąd nakazując opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,
- 2) które utraciły na stałe lub czasowo możliwości zamieszkiwania w położonym na terenie Gminy lokalu na skutek szkód spowodowanych w szczególności klęską żywiołową, katastrofą lub pożarem.

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 lokali 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. Wynajmujący może odmówić zgody na zawarcie umowy, jeżeli o zamianę na lokal większy niż dotychczasowy występuje osoba pobierająca dodatek mieszkaniowy lub zalegająca z opłatami czynszowymi.

4. Zgoda na zamianę lokali z urzędu albo dobrowolną jest uzależniona od spłacenia przez najemców całości zadłużenia związanego z najmem lokali będących przedmiotem zamiany.

5. Zasady powyższe stosuje się również do zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach pod warunkiem, że osoby te spełniają warunki, o których mowa w Rozdziale 2 § 2 ust.1.

6. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

Rozdział 6

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

§ 6. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu, w tym lokalu socjalnego składane są do Komunalnego Zakładu Budżetowego w Supraślu (KZB), które następnie według kolejności wpływu rozpatruje i podejmuje decyzję w ich przedmiocie kierownik KZB.

2. Kierownik KZB realizując zadania, o których mowa w ust. 1 powołuje Komisję Mieszkaniową składającą się z przedstawicieli mieszkańców gminy, stowarzyszeń działających na terenie gminy do których zadań należy pomoc i opieka nad osobami potrzebującymi, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Supraślu lub innych jednostek organizacyjnych gminy Supraśl. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy kontrola i opiniowanie składanych wniosków pod względem spełnienia kryteriów uprawniających do umieszczenia wnioskodawcy na liście przydziału mieszkania.

3. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie osoby spełniającej kryteria uchwały na liście przydziału mieszkania oraz posiadanie przez Gminę wolnego lokalu. Osoby, na rzecz których orzeczono w wyroku sądowym o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego umieszcza się na liście z urzędu.

4. Lista przydziału mieszkań podlega poddaniu do publicznej informacji w siedzibie KZB oraz na jego stronie Biuletynie Informacji Publicznej.

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

§7. 1. W przypadku, gdy najemca opuszcza 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.

2. Jeżeli najemca opuścił lokal z ważnych powodów osobistych z osobami bliskimi najemcy wymienionymi w art. 691 §1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U z 2020 r. poz. 1740 ze zm.) może być zawarta umowa najmu. Wniosek powinien być zaopiniowany przez Komisję Mieszkaniową.

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

4. Po upływie terminów wskazanych w ust. 1 i 3 prowadzone będzie postępowanie mające na celu odzyskanie lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

Rozdział 8

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany 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 szczególności w przypadku niepełnosprawności ruchowej, położonym na pierwszej kondygnacji budynku (parter) lub na każdej innej, jeżeli dostęp do lokalu możliwy jest z wykorzystaniem windy.

Rozdział 9

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

§ 9 1. Zasady określone w uchwale nie mają zastosowania do najmu lokali wykorzystywanych na cele o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy,

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasoby Gminy mogą być przeznaczane na realizację zadań o których mowa w ust. 1, 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 użytkowania na czas nieoznaczony – z przeznaczeniem na mieszkania chronione.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

§ 10. Uchwała niniejsza ma zastosowanie do wniosków złożonych przed dniem wejścia jej w życie, które nie zostały rozpatrzone.

§ 11. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustawy i przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U z 2020 r. poz. 1740 ze zm.).

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Supraśla.

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

Przewodnicząca Rady
mgr Monika Suszczyńska