

**UCHWAŁA NR XXXVII/253/2022  
RADY GMINY NAREWKA**

z dnia 30 marca 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze 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 (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 172) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Narewka, stanowiące załącznikdo uchwały.

**§ 2.** Traci moc Uchwała nr XXII/199/13 Rady Gminy Narewka z dnia 28 marca 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkaniowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Narewka.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Narewka.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Anatol Romańczuk**

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

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Narewka, które służą do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Narewka.

§ 2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Narewka przeznaczone są do zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a także na lokale zamienne, lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe w wypadkach przewidzianych w ustawie.

### **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. Najemcą lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Narewka na czas nieoznaczony może zostać osoba, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekracza:

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

§ 4. Najemcą lokalu mieszkalnego socjalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Narewka na czas oznaczony może zostać osoba, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekracza:

- 1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Umowa o najem lokalu socjalnego musi być zawarta na czas określony, może być po upływie oznaczonego terminu przedłużona, jeśli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 6. Najem lokalu przysługuje niezależnie od wysokości średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w przypadku klęski żywiołowej (np. powodzi, pożaru, katastrofy budowlanej) osobie, która utraciła możliwość zamieszkania w dotychczas zajmowanym lokalu.

§ 7. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się ponadto z osobami, którym przyznane zostało prawo do najmu socjalnego lokalu w prawomocnym orzeczeniu sądu.

§ 8. Na pisemny wniosek najemcy dopuszcza się obniżkę czynszu za najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Narewka na okres do 12 miesięcy, w wysokości 10% należnego czynszu.

§ 9. Wysokość średniego miesięcznego dochodu w przeliczeniu na jednego członka rodziny uprawniającego do otrzymania obniżki w wysokości 10% wynosi:

- 1) nie więcej niż 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) nie więcej niż 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku.

### **Rozdział 3.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

**§ 10.** Prawo do poprawy warunków zamieszkiwania przysługuje:

- 1) najemcy mieszkającemu w lokalu będącym w złym stanie technicznym,
- 2) najemcy mieszkającemu w lokalu nie nadającym się na pobyt stały ludzi w wyniku klęski żywiołowej, ekologicznej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
- 3) najemcy mieszkającemu w lokalu o powierzchni pokoi na jednego członka gospodarstwa domowego mniejszym niż 5m<sup>2</sup>, jeżeli nie zalega z zapłatą czynszu lub innymi opłatami za używanie lokalu związanymi z jego najmem,
- 4) najemcy będącemu osobą niepełnosprawną, najemcy prowadzącemu wspólne gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną oraz innemu najemcy, jeżeli przemawiają za tym ważne przyczyny związane z korzystaniem z lokalu lub inne ważne okoliczności, a najemca nie zalega z zapłatą czynszu lub innymi opłatami związanymi z jego najmem.

**§ 11.** Najemcy przysługuje prawo do powiększenia zajmowanego lokalu mieszkalnego o opróżniony lokal lub część lokalu, które sąsiadują z lokalem wynajmowanym, jeżeli:

- 1) poprawi to warunki w wynajmowanym lokalu przeznaczonym do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jednej rodziny, po uzyskaniu stosownych zezwoleń,
- 2) poprawi to funkcjonalność lokalu.

### **Rozdział 4.**

#### **Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu – wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Narewka**

**§ 12.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje mieszkańcowi Gminy Narewka, który spełnia jeden z poniższych warunków:

- 1) utracił dotychczasowy lokal znajdujący się na terenie Gminy Narewka w skutek klęski żywiołowej,
- 2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu na terenie Gminy lub pobliskiej miejscowości, a w przypadku małżonków wymóg ten spełniają obydwój,
- 3) legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności w stopniu znacznym lub gdy orzeczeniem takim legitymuje się współmałżonek, jak również, gdy ich małoletnie dzieci własne lub przysposobione pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym, legitymują się niepełnosprawnością ze wskazaniem stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem stałego współdziałania na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji;
- 4) posiada tytuł prawny do lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego Gminy w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokali z powodu przeprowadzenia remontu lub rozbiórki budynku;
- 5) posiada centrum bytowo-życiowe na terenie Gminy.

**§ 13.** Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje mieszkańcowi Gminy Narewka, który spełnia co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) utracił dotychczasowy lokal znajdujący się na terenie Gminy Narewka wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego,
- 2) zamieszkuje w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi lub przeznaczonym do rozbiórki,
- 3) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu na terenie Gminy Narewka lub pobliskiej miejscowości, w przypadku małżonków wymóg ten spełniają obydwój,
- 4) który nabył prawo do lokalu socjalnego na terenie Gminy Narewka na podstawie orzeczenia sądu,
- 5) który uzyskał pełnoletniość i opuszczają dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo- wychowawczą, pod warunkiem braku możliwości powrotu do poprzedniego miejsca mieszkania na terenie Gminy Narewka,

6) opuszczającemu zakład karny, pod warunkiem że ostatnim miejscem ich pobytu stałego była Gmina Narewka.

§ 14. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na kolejny okres oznaczony, jeżeli najemca nadal spełnia warunki określone w §4, a najemca i osoby wspólnie z nim zamieszkujące w lokalu:

- 1) nie dewastowały dotychczasowych zajmowanych lokalu i utrzymują lokal w należyłym stanie,
- 2) przestrzegają zasad regulaminu porządku domowego,
- 3) wywiązywały się ze swoich zobowiązań finansowych wynikających z dotychczasowych umów.

§ 15. Przedłużenie umowy najmu socjalnego następuje na pisemny wniosek najemcy.

#### **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**

§ 16. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Narewka dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy Wójta.

§ 17. Zmiana lokali pomiędzy najemcami lokali następuje na wspólny wniosek najemców lokali, które mają podlegać zamianie, po uzyskaniu zgody Wójta.

§ 18. Wójt może odmówić zamiany lokalu w przypadku gdy:

- 1) najemca zalega z opłatami za zajmowany lokal,
- 2) jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem,
- 3) najemca dewastuje obecnie zajmowany lokal.

#### **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**

§ 19. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Narewka zobowiązana jest złożyć wniosek do Wójta Gminy Narewka o przyznanie lokalu na formularzu dostępnym w Urzędzie Gminy.

§ 20. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkaniowego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

§ 21. Dla poddania spraw z zakresu zawierania umów najmu lokali kontroli społecznej Wójt powołuje Komisję mieszkaniową. Komisja mieszkaniowa opiniuje wnioski o wynajęcie lokalu. Ostateczną decyzję o wynajęciu lokalu zatwierdza Wójt. W przypadku przydziału lokalu Wójt zawiera pisemną umowę najmu lokalu.

§ 22. W przypadku braku osób oczekujących na przydział lokalu pochodzącego z mieszkaniowego zasobu, Wójt ogłasza informację o wolnym lokalu przeznaczonym do wynajmu.

#### **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**

§ 23. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, którego najemca zmarł, mogą ubiegać się o najem tego lokalu z prawem pierwszeństwa, jeżeli spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale, składając wniosek do Wójta Gminy Narewka. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu mogą być osoby mieszkające w tym lokalu.

§ 24. Do czasu rozpatrzenia wniosku i podpisania umowy najmu, osoby określone w ust. 1 zobowiązane są do opłacania kosztów za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu obliczonego dla danego lokalu oraz ponoszenia kosztów związanych z użytkowaniem mieszkania m. in. dostawę wody, energii, wywóz odpadów.

§ 25. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, którego najemca zmarł, z którymi nie zawarto umowy w trybie §23, zobowiązane są do opuszczenia lub opróżnienia lokalu i wydania go Gminie w terminie podanym w wezwaniu, który nie może być krótszy niż 3 miesiące i nie dłuższym niż 6 miesięcy.

§ 26. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego (powyżej) zostanie wszczęte postępowanie sądowe o opróżnienie i wydanie lokalu.

## **Rozdział 8.**

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

§ 27. 1. Ze względu na rodzaj niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych.

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej musi pozwalać na swobodne wykonywanie przez nią wszystkich czynności.

§ 28. W przypadku osób niepełnosprawnych ruchowo, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich, do najmu przeznaczone będą lokale położone na parterze budynku.

§ 29. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy Narewka, zwalniane lokale usytuowane na parterze budynku, których warunki architektoniczno – budowlane umożliwiają przystosowanie lokalu do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych w stopniu znacznym, poruszających się przy pomocy wózka inwalidzkiego, będą sukcesywnie przystosowywane.

2. Dostosowanie lokalu wynikać będzie z dostarczonych przez wnioskodawcę orzeczeń o stopniu niepełnosprawności innych dokumentów.

§ 30. W przypadku braku lokali spełniających rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, osoba z niepełnosprawnością może wyrazić zgodę na przyjęcie lokalu, który nie spełnia warunków określonych w niniejszym rozdziale.

## **Rozdział 9.**

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

§ 31. 1. Lokale, składające się na mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczone na realizację zadań, które zawarte są w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Wydzielenie lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy, wymienionych w ust. 1 następuje w formie zarządzenia Wójta Gminy Narewka.

3. Lokal przeznaczony na realizację zadań, o których mowa 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, oraz zawarcie umowy najmu dokona się na wniosek kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej lub innego uprawnionego podmiotu.