

**UCHWAŁA NR XXI/154/20  
RADY MIASTA HAJNÓWKA**

z dnia 28 października 2020 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej  
Hajnówka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, 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 ) Rada Miasta Hajnówka uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Hajnówka stanowiące załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Hajnówka.

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr X/54/03 Rady Miasta Hajnówka z dnia 10 września 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Hajnówka ( Dz. Urz. Woj. Podl. z 2003 r. Nr 105, poz. 1918 )

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

Przewodniczący Rady

**Walentyna Pietrocuk**

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Hajnówka**

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Hajnówka, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy.

**§ 2.** Ilekróć w uchwale jest mowa o :

- 1) 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 );
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miejską Hajnówka;
- 3) powierzchni użytkowej lokalu- należy przez to rozumieć powierzchnię w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 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 );
- 4) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych ( Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 );
- 5) dochodzie - oznacza to dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych ( Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 );
- 6) osobie niepełnosprawnej - należy przez to rozumieć osobę niepełnosprawną w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych ( Dz. U. z 2020 r. poz. 426 z późn. zm. );

### **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. 1.** Za osoby spełniające warunki do oddania im w najem na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego z zasobów gminy uważa się:

- 1) osoby, nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku o wynajęcie lokalu nie przekracza 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125 % w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) osoby, które zamieszkują w lokalach, gdzie na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy przypada mniej niż 6 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup> tej powierzchni;
- 3) osoby zamieszkujące na terenie Gminy Miejskiej Hajnówka.

2. Warunki określone w ust. 1 muszą być spełnione również w momencie skierowania do zawarcia umowy najmu.

3. Kryteriów określonych w ust. 1 i 2 nie stosuje się do repatriantów, o których mowa w ustawie z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji ( Dz. U. z 2019 r. poz. 1472 );.

**§ 4. 1.** Za osoby spełniające warunki do oddania im w najem socjalny lokalu, oprócz osób posiadających ustawowe prawo uważa się:

- 1) osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku o najem socjalny lokalu nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75 % w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) osoby, które zamieszkują w lokalach, gdzie na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m<sup>2</sup> tej powierzchni;
- 3) osoby zamieszkujące na terenie Gminy Miejskiej Hajnówka.

2. Warunki określone w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

§ 5.1 Przy wyliczaniu dochodów przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego określonego w § 3 ust. 1 pkt 1 oraz § 4 ust. 1 pkt 1 stosuje się zasady obowiązujące przy obliczaniu dochodu osób ubiegających się o dodatek mieszkaniowy.

§ 6.1. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z wyłączeniem najemcy socjalnego lokalu lub podnajemcy lokalu mieszkalnego wynajmowanego przez Gminę od innych właścicieli stawka czynszu może być obniżona według następujących zasad:

- 1) wysokość czynszu zostanie obniżona o 20 % - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60 % w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) wysokość czynszu zostanie obniżona o 50 % - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy 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 okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.

§ 7.1 Gmina może wynajmować lokale na czas nieoznaczony od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód .

2. Do podnajmowanych lokali, o których mowa w ust. 1 zastosowanie mają zasady określone w niniejszej uchwale.

### **Rozdział 3.**

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

§ 8.1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ubiegania się o wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, celem ich poprawy uważa się:

- 1) osoby, zamieszkujące w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup> tej powierzchni;
- 2) osoby, które zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki;
- 3) osoby zamieszkujące w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi , a fakt ten musi być potwierdzony przez organ nadzoru budowlanego;
- 4) osoby zamieszkujące w lokalach niedostosowanych do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych.

2. Przy obliczaniu powierzchni mieszkalnej określonej w ust. 1 pkt 1 w lokalach, w których nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego, powierzchnię mieszkalną /pokoi/ pomniejsza się o 4 m<sup>2</sup>.

### **Rozdział 4.**

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

§ 9.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) najemcom, którym przysługuje tytuł prawny do zamieszkiwania w budynkach komunalnych:

- a) podlegających rozbiórze w związku z planowanymi inwestycjami gminy,
  - b) położonych na nieruchomościach gminy podlegających sprzedaży w drodze przetargu,
  - c) gdzie zachodzi konieczność ich opróżnienia z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
  - d) w przypadku zmiany funkcji lokalu lub budynku.
- 2) najemcom obowiązany do opróżnienia lokalu komunalnego i przeniesienia się do lokalu zamiennego na czas remontu, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga;
  - 3) wychowankom domów dziecka, rodzin zastępczych, rodzinnych domów dziecka, placówek opiekuńczo-wychowawczych lub regionalnych placówek opiekuńczo-terapeutycznych, opuszczających pieczę zastępczą w wyniku uzyskania pełnoletności, którzy przed umieszczeniem w/w placówkach stale zamieszkiwali na terenie miasta Hajnówka ;
  - 4) osobom zakwalifikowanym przez Społeczną Komisję Mieszkaniową do wynajęcia lokalu z zasobów gminy na podstawie § 3 i § 4 uchwały;
  - 5) osobom pozostałym w lokalu po śmierci najemcy: małżonkowi nie będącemu współnajemcą lokalu, dzieciom najemcy i jego współmałżonka, innym osobom, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz z osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli stale zamieszkiwali z najemcą do chwili jego śmierci i nie przysługuje im ani ich małżonkom tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego;
  - 6) osobom, które zgłosiły chęć dokonania zamian wzajemnych lokali pomiędzy najemcami lokali komunalnych lub pomiędzy najemcą lokalu komunalnego, a osobą zajmującą lokal w innych zasobach, po spełnieniu następujących warunków:
    - a) poniesienia kosztów związanych z dokonaniem zamiany,
    - b) pokrycia kosztów remontu przejmowanego lokalu.
  - 7) osobom zakwalifikowanym przez Społeczną Komisję Mieszkaniową do zmiany lokali komunalnych, po spełnieniu warunków wymienionych w ust. 1 pkt. 6 lit. a i b;
  - 8) osobom, którym z uzasadnionych ważnych względów społecznych biorąc pod uwagę szczególną sytuację życiową, Burmistrz Miasta Hajnówka wyraził zgodę na zamianę lokalu komunalnego;
  - 9) osobom określonym w § 14 ust. 1 i ust. 3;
  - 10) osobom, którym nie przysługuje tytuł prawny do budynku lub lokalu mieszkalnego położonego na terenie miasta Hajnówka oraz w pobliskiej miejscowości w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy;

2. Skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu może zostać wydane osobie, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego w związku z orzeczeniem eksmisji z powodu zaległości czynszowych, pod warunkiem uregulowania wszelkich zobowiązań finansowych wobec wynajmującego oraz po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

## **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**

**§ 10. 1.** Osoby będące najemcami lokali w mieszkaniowym zasobie gminy mogą ubiegać się o zamianę dotychczas zajmowanego mieszkania na mniejsze lub większe, bardziej odpowiednie z uwagi na metraż oraz wysokość czynszu.

2. Warunkiem dokonania zamiany lokalu komunalnego jest zakwalifikowanie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową do zamiany ze względu na złe warunki mieszkaniowe, ze względów zdrowotnych, ważnych powodów rodzinnych lub potrzeb gminy oraz spełnienie warunków wymienionych w § 9 ust. 1 pkt 6 lit. a i b.

3. Warunkiem dokonania zamiany lokali pomiędzy najemcą lokalu komunalnego, a osobą zajmującą lokal w innych zasobach jest uzyskanie zgody dysponentów tych lokali oraz spełnienie warunków wymienionych w § 9 ust. 1 pkt 6 lit. a i b.

4. Nie rozpatruje się wniosków o zamianę lokalu osób, które:

- 1) otrzymały mieszkanie z zasobów gminy w okresie ostatnich pięciu lat,
- 2) zalegają w opłatach za lokal co najmniej za trzy pełne okresy płatności.

5. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od warunków określonych w ust. 4 pkt 1 i 2 w przypadku gdy zamiana jest uzasadniona wiekiem i stanem zdrowia najemcy lub członka jego rodziny, oraz gdy lokal jest potrzebny na realizację zadań gminy.

## **Rozdział 6.**

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

§ 11. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powinna złożyć wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu w Urzędzie Miasta Hajnówka, do którego załącza:

- 1) dokumenty potwierdzające fakt bycia członkiem wspólnoty samorządowej;
- 2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

2. Wnioski o najem lokalu komunalnego zawieranego na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokalu, poza przypadkami określonymi w § 3 ust. 3, § 9 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9 rozpatruje Społeczna Komisja Mieszkaniowa

3. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz Miasta Hajnówka na okres 4 lat i określa regulamin jej działania.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest w celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem i zamianę lokali komunalnych.

5. Burmistrz Miasta Hajnówka powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową w liczbie nie mniejszej niż 5 osób.

6. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach lokali i pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu komunalnego;
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lub zamianę lokalu komunalnego, z zastrzeżeniem § 11 ust. 1;
- 3) sporządzanie i przedkładanie Burmistrzowi Miasta Hajnówka projektów list, list ostatecznych i dodatkowych osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokali na czas nieoznaczony, najem socjalny lokali i lokali na zamianę;
- 4) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektów list.

§ 12. 1. Podstawą oddania w najem lokalu komunalnego na czas nieoznaczony i w najem socjalny lokalu jest umieszczenie osoby ubiegającej się na liście rocznej lub dodatkowej za wyjątkiem § 3 ust. 3, § 9 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9.

2. Wnioski o najem i zamianę lokalu komunalnego przyjmowane są przez Urząd Miasta Hajnówka do dnia 30 listopada roku poprzedzającego sporządzenie listy.

3. Projekty rocznych list podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na okres jednego miesiąca na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Hajnówka do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego rok, na który sporządzona została lista.

4. Projekty list winny zawierać informacje o możliwości składania uwag i zastrzeżeń.

5. Oprócz rocznych list mogą być w ciągu roku tworzone listy dodatkowe.

6. Projekty list, listy ostateczne oraz listy dodatkowe zatwierdza Burmistrz Miasta Hajnówka.

7. Roczne listy osób uprawnionych do najmu i zamiany lokali komunalnych sporządza się do 15 lutego każdego roku w oparciu o projekty list.

§ 13. 1. Listę uważa się za zrealizowaną w stosunku do osoby uprawnionej do najmu lokalu komunalnego w przypadku zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu ,

2. Lokal powinien zapewniać co najmniej 6 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi na jednego członka gospodarstwa domowego, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego nie mniej 10 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi.

3. Bezpośrednio przed zawarciem umowy najmu, dochód wnioskodawcy zostanie ponownie sprawdzony w celu zweryfikowania czy spełnia obowiązujące w niniejszej uchwale kryterium dochodowe. W przypadku przekroczenia kryterium dochodowego, wynajmujący nie będzie mógł zawrzeć umowy.

#### **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**

§ 14. 1. Osoby pozostałe w lokalu po śmierci najemcy, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, spełniają warunki do zawarcia umowy najmu tego lokalu, jeżeli:

- 1) do chwili jego śmierci stale zamieszkiwały z najemcą za zgodą wynajmującego lub właściciela w tym lokalu,
- 2) spełniają kryteria określone w § 3 ust. 1 uchwały,
- 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

2. Wymogi określone w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

3. Osoby pozostawione przez dotychczasowego najemcę lokalu spełniają warunki do zawarcia umowy najmu tego lokalu, jeżeli:

- 1) do chwili jego opuszczenia przez najemcę stale zamieszkiwały z najemcą za zgodą wynajmującego lub właściciela w tym lokalu,
- 2) spełniają kryteria określone w § 3 ust. 1 uchwały.

4. Wymogi określone w ust. 3 muszą być spełnione łącznie.

§ 15. 1. Jeżeli najemca opuszcza lokal, z zamiarem rezygnacji z najmu lokalu komunalnego, osoby wspólnie z nim zamieszkujące obowiązane są do opuszczenia lokalu w ciągu 3 miesięcy.

2. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie § 14, wzywa się do opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu w ciągu 3 miesięcy.

#### **Rozdział 8.**

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

§ 16. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu wskazywane dla osób z orzeczoną niepełnosprawnością powinny być dostosowane do ich indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności.

2. Dostosowanie lokalu powinno w miarę możliwości technicznych pozwalać na swobodne wykonywanie czynności, które są niezbędne w trakcie korzystania z lokalu osoby niepełnosprawnej. Wielkość, struktura lokalu, wyposażenie i jego położenie na odpowiedniej kondygnacji muszą w szczególności uwzględniać potrzeby osoby poruszającej się na wózku, o kulach lub osoby, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym lokalu.

#### **Rozdział 9.**

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

§ 17. 1. Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione wspierane.

2. Gmina Miejska Hajnówka przeznacza lokale, o których mowa w ust. 1, na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

3. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1 przekazywane będą do używania na czas oznaczony.

4. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 dysponują przekazanymi lokalami na cele mieszkań chronionych ( w tym mieszkań chronionych treningowych i chronionych wspieranych ).

5. Wyłanianie osób, które będą używać mieszkań, o których mowa w ust.1 następuje przez jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 w oparciu o istniejące przepisy prawa regulujące zasady przydziału tych mieszkań, na podstawie opracowanego przez w/w jednostkę regulaminu zasad warunków ich wynajmowania.

6. Do wynajmowania lokali, określonych w ust. 1, nie stosuje się przepisów uchwały w zakresie określającym kryteria i tryb wynajęcia lokali.

7. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 uiszczają czynsz oraz obowiązane są wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne związane z użytkowaniem lokali o statusie mieszkań chronionych treningowych i mieszkań chronionych wspieranych.

## **Rozdział 10.**

### **Weryfikacja spełniania przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu**

§ 18. 1. Najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieoznaczony w oparciu o przepisy niniejszej uchwały, podlegają co 5 lat weryfikacji spełnienia kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem zajmowanego lokalu.