

**UCHWAŁA NR XIII/69/25
RADY GMINY GRABOWO**

z dnia 10 czerwca 2025 r.

**w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Grabowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się "Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grabowo na lata 2025-2030", stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XI/65/16 Rady Gminy Grabowo z dnia 17 czerwca 2016 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Grabowo (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego 2016 r., poz. 2616).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Edward Chrzanowski

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GRABOWO NA LATA 2025-2030

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady i tryb wynajmowania, rozpatrywania wniosków o najem oraz wzajemnych zamian lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grabowo.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) ustawie – oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.),
- 2) Gminie – rozumie się przez to Gminę Grabowo,
- 3) Wójcie – rozumie się przez to Wójta Gminy Grabowo,
- 4) gospodarstwie domowym – rozumie się przez to gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335 z późn. zm.),
- 5) średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego – rozumie się przez to dochód określony w ustawie o dodatkach mieszkaniowych ustalony jako średni dochód z gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku o najem mieszkania,
- 6) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Grabowo, położonych w budynkach będących własnością Gminy,
- 7) lokalu – rozumie się przez to lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 8) lokalu zamiennym – rozumie się przez to lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy,
- 9) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu 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:

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

2. Najem socjalnego lokalu może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza:

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

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

- 1) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

- 2) 35% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki mieszkaniowe kwalifikujące do ich poprawy

§ 3. 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 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi) w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na pobyt ludzi,
- 3) zamieszkiwanie razem z osobą chorą, niepełnosprawną oraz osobą wymagającą stałej opieki.

Rozdział 4.

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

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

- 1) osobom, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych,
- 2) osobom, dotychczas zajmującym lokal znajdujący się w budynku podlegającym rozbiórce w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy lub stanem technicznym,
- 3) zamieszkują z osobą niepełnosprawną lub chorą, która wymaga stałej opieki innej osoby.

2. Spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony, dokonuje się wyboru biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m² powierzchni na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust 1 nie stosuje się kryterium dochodowego.

4. Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uzależniony jest od wpłacenia kaucji zabezpieczającej w wysokości stanowiącej równowartość 5-miesięcznego czynszu za dany lokal. Upoważnia się Wójta Gminy Grabowo do podejmowania decyzji dotyczącej odstąpienia od jej pobrania, rozłożenia na raty lub umorzenia.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 5. 1. Najemca może wnioskować o dokonanie zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą Wójta.

2. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokali, gdy w jej wyniku będzie przypadało na osobę mniej niż 5 m² powierzchni lokalu w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

4. Rozliczenia finansowe wynikające z eksploatacji mieszkań (np. zużycie wody, energii elektrycznej i remontu mieszkań) dokonują najemcy w oparciu o protokół sporządzony przed dokonaniem zamiany mieszkań.

5. Przy udzieleniu zgody na zamianę należy uwzględnić:

- 1) regularność opłacania czynszu i innych należności związanych z najmem,
- 2) ewentualność korzystania z dodatku mieszkaniowego przy zamianie na większy lokal.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz 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.

3. Wniosek powinien zawierać:

- 1) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania,
- 2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),
- 3) źródło dochodów członków rodziny wnioskodawcy ostatnich trzech miesięcy przed datą złożenia wniosku,
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych,
- 5) określenie rodzaju lokalu, o jaki się ubiega,
- 6) okres, na jaki ma być zawarta umowa najmu,
- 7) inne warunki uzasadniające potrzebę najmu.

3. Najem lokali mieszkalnych następuje na podstawie sporządzonej przez Wynajmującego umowy, która określa szczegółowe warunki najmu.

4. Wójt powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, składającą się z 3 osób powołanych spośród przedstawicieli Rady Gminy, Pracowników Ośrodka Pomocy Społecznej i pracowników Urzędu Gminy Grabowo.

5. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy, corocznego raportu w terminie do końca pierwszego kwartału każdego roku za rok poprzedni, w którym uwzględnia się następujące dane:

- 1) ogólną liczbę lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
 - 2) liczbę wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
 - 3) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym, w tym:
 - a) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu na czas nieoznaczony wraz ze wskazaniem powierzchni wynajętych lokali, liczby osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawcy, średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, zastosowaną zasadę pierwszeństwa wraz z uzasadnieniem,
 - b) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków dotyczących najmu socjalnego lokalu wraz ze wskazaniem powierzchni wynajętych lokali, liczby osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawcy, średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, zastosowaną zasadę pierwszeństwa wraz z uzasadnieniem;
 - 4) liczbę negatywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
 - 5) liczbę wniosków o zmianę lokalu mieszkalnego złożonych w poprzednim roku kalendarzowym.
6. Ewidencje wniosków i umów najmu prowadzi Urząd Gminy.

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 razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu mogą wstąpić osoby bliskie najemcy wymienione w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

2. Osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu są zobowiązane do jego opuszczenia najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub po jego śmierci.

3. W przypadku niedotrzymania powyższego terminu Wójt opróżni lokal w postępowaniu sądowym obciążając kosztami osoby zajmujące lokal.

Rozdział 8.

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

§ 8. Określa się następujące warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych:

- 1) powierzchnia użytkowa lokalu min. 20 m², wraz z łazienką z wc,
- 2) pełna dostępność do wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu dostosowanym do rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności mieszczący się w budynku spełniającym wymogi jakim powinny odpowiadać obiekty mieszkaniowe budownictwa wielorodzinnego.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 9. 1. Gmina może przeznaczyć lokale mieszkalne na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

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

3. Na lokale, o których mowa w ust. 1 przeznacza się lokale o nie obniżonym standardzie, będące w dobrym stanie technicznym.

4. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Gminy Grabowo, lokali o których mowa w ust. 1, a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta, zaś ich wynajęcie następuje na czas nieokreślony za odpłatnością, na poziomie ustalonym dla lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 10. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.) oraz ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.).