

**UCHWAŁA NR X/70/2019  
RADY GMINY GRODZICZNO  
z dnia 29 sierpnia 2019 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, Dz.U. z 2019 r. poz. 1309) 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 2019 r. poz. 1182, Dz. U. z 2019 r. poz. 1309) Rada Gminy Grodziczno uchwała, co następuje:

- § 1.** Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodziczno, w brzmieniu określonym w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grodziczno.
- § 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Urszula Plitt



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

### **Rozdział 1.**

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

#### **§ 1.**

1. Za dochód gospodarstwa domowego uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o dodatkach mieszkaniowych.
2. O najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym, w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o oddanie lokalu w najem.
3. O najem socjalny mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o oddanie lokalu w najem.
4. W uzasadnionych przypadkach Wójt, jako wynajmujący, na wniosek najemcy może zastosować obniżkę czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.
5. Obniżka czynszu może być udzielana wyłącznie w stosunku do najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o ile dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 125 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

### **Rozdział 2.**

**Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

#### **§ 2.**

Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi;
- 2) zamieszkiwanie w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbioru;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie, wielkość lub wyposażenie techniczne nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym;
- 4) zamieszkiwanie w lokalu, w którym brak jest łazienki z wc.

### **Rozdział 3.**

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

#### **§ 3.**

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony przysługuje osobom, które:
  - 1) nie posiadają żadnego tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje prawo do takiego lokalu;
  - 2) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru i spełniają kryteria do zawarcia umowy lokalu na czas nieoznaczony, określony w § 1 ust. 2;

- 3) opuścili dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości i z różnych przyczyn nie mają możliwości powrotu do lokalu w którym poprzednio zamieszkiwali;
  - 4) opuścili zakład karny, a przed umieszczeniem w zakładzie karnym zamieszkiwały na terenie gminy i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania;
  - 5) podlegają wykwaterowaniu z budynku będącego własnością gminy przeznaczonego do rozbiórki, remontu, modernizacji, sprzedaży po wykwaterowaniu najemców;
  - 6) udokumentują występowanie przemocy w rodzinie;
  - 7) posiadają orzeczenie o niepełnosprawności lub osiągnęły wiek emerytalny;
  - 8) samotnie wychowują dziecko lub dzieci, lub też tworzą rodzinę wielodzietną;
  - 9) posiadają status osoby bezdomnej i przebywają na terenie gminy.
2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru i spełniają kryteria do zawarcia umowy lokalu na czas oznaczony, określony w § 1 ust. 3, a także w przypadku uprawnienia do umowy najmu socjalnego wynikającego z prawomocnego wyroku nakazującego opróżnienie zajmowanego lokalu.

#### **Rozdział 4.**

### **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**

#### **§ 4.**

1. Wójt Gminy, może na wniosek najemcy lub samodzielnie, dokonać zamiany lokalu na inny w przypadkach, gdy:
  - 1) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie;
  - 2) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, zajmującą lokal niedostosowany do jej potrzeb;
  - 3) najemca zajmuje lokal, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia lub przestanie zapewniać minimalną normę powierzchni pokoi określoną w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
  - 4) najemca uznany przez sąd rodzinny rodziną zastępczą zajmuje lokal, który nie zapewnia minimalnej powierzchni pokoi określonej w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
  - 5) wśród członków gospodarstwa domowego nastąpi trwałe kalectwo w istotny sposób utrudniające korzystanie z lokalu;
  - 6) najemca przejdzie na lokal mieszkalny o potrzebnej powierzchni i standardzie, dostosowanej do wysokości dochodów jego rodziny, gwarantującej opłacenie czynszu za najem;
  - 7) najemca lub osoba, która utraciła tytuł prawny do lokalu zalega z należnymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu, a zamiana pozwoli uniknąć wzrostu zadłużenia.
  - 8) W celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym również Gmina może wystąpić z inicjatywą zamiany lokali w zamian za dotychczas zajmowany lokal w przypadku, gdy:
    - a) najemca zalega z opłatami za zajmowany lokal, a w wyniku zamiany wynajmie lokal, którego koszty utrzymania będą niższe od dotychczas ponoszonych;
    - b) zamiana prowadzi do poprawy zagospodarowania lokali.
2. W celu prowadzenia skutecznej polityki mieszkaniowej, najemcy zobowiązani są do składania do Wójta Gminy Grodziczno, raz w roku, w terminie do 30 listopada, informacji dotyczącej osób zamieszkujących w wynajmowanym lokalu. Wzór informacji określi Wójt Gminy Grodziczno.

3. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a najemcą lokalu będącego własnością innej osoby, może nastąpić w uzasadnionych przypadkach za zgodą właścicieli lokali.

#### **Rozdział 5.**

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

#### **§ 5.**

1. Podstawą ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy jest złożenie wniosku.
2. Wniosek składa się do Wójta Gminy Grodziczno.
3. Złożone wnioski opiniuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.
4. Osoby, których wniosek został zweryfikowany, przyjęty i pozytywnie zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową ujmowane są na listę osób oczekujących, zatwierdzaną przez Wójta Gminy.
5. Osoby nie umieszczone na liście w danym roku mogą ponownie ubiegać się o przyznanie lokalu, składając nowy wniosek w następnym roku.

#### **Rozdział 6.**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności oraz zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego**

#### **§ 6.**

1. Przydział lokalu, który opuszczony został przez najemcę może nastąpić na rzecz osoby lub osób, które pozostały w tym lokalu, wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, które nie mają prawa do innego lokalu mieszkalnego, jeżeli dotychczasowy najemca:
  - 1) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego;
  - 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych nastąpiłoby zagęszczenie poniżej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę.
2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1, umowa najmu może być zawarta także z inną osobą lub osobą pozostałą w lokalu, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy, jeżeli złoży wniosek o zawarcie umowy najmu oraz spełnia łącznie następujące warunki:
  - 1) jest osobą pełnoletnią i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
  - 2) stale zamieszkiwała w tym lokalu przez okres ostatnich 5 lat przed śmiercią najemcy.
3. Osoby, z którymi nie zostaną zawarte umowy najmu lokalu pozostałego po opuszczeniu lokalu przez najemcę oraz osoby, które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy zostaną wezwane do opróżnienia i wydania lokalu.
4. Do czasu opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu osoby, które pozostały w lokalu płacą Gminie odszkodowanie w wysokości w jakiej najemca opłacałby czynsz, w terminach ustalonych dla płatności czynszu.
5. Określa się następujące warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności:
  - 1) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.), wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej;
  - 2) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na najniższej kondygnacji budynku lub lokal usytuowany w budynku wyposażonym w dźwиг osobowy, wyposażony w ciepłą wodę

- i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej;
- 3) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu wzroku, wskazany lokal wyposażony będzie w instalację wejściowej sygnalizacji dzwonekowej, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej;
  - 4) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony będzie w odpowiednią sygnalizację alarmowo - przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej;
  - 5) w przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą;
  - 6) w przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 511 z późn. zm.), wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę;
  - 7) w przypadku osób, posiadających prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, potwierdzone orzeczeniem odpowiedniego organu, o którym mowa w pkt 6, wskazany lokal uwzględniać będzie to prawo.
6. Określa się zasady przeznaczania lokali na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2017 r. poz. 1769 i 1985 oraz z 2018r. poz. 650 i 700) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2017 r. poz. 697, 1292 i 2217 oraz z 2018 r. poz. 107 i 416):
- 1) Gmina może przeznaczać na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2017 r., poz. 1769 i 1985 oraz z 2018 r. poz. 650 i 700) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2017 r., poz. 697, 1292 i 2217 oraz z 2018 r. poz. 107 i 416) wolne lokale mieszkalne, usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Grodziczno;
  - 2) w celu realizacji zadań, o których mowa w pkt 1, jednostka samorządu terytorialnego składa do Wójta Gminy Grodziczno, wniosek, określający cel, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania odnośnie dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu lokalu, wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do własnych potrzeb oraz inne informacje, jeśli wnioskodawca uzna je za istotne;
  - 3) wnioski w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w pkt 1, składa się do Wójta Gminy Grodziczno.

## **Rozdział 7.**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

#### **§ 7.**

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczające 80 m<sup>2</sup> oddawane są w pierwszej kolejności w najem celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin wielodzietnych uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale.