

UCHWAŁA NR 121/XVII/25
RADY MIEJSKIEJ W SZCZUCZYNIE

z dnia 29 grudnia 2025 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Szczuczyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2024 poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczuczyn, stanowiące załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szczuczyna.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXIV/160/02 z dnia 26 marca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczuczyn oraz uchwała nr 252/XXXIV/17 z dnia 10 sierpnia 2017 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczuczyn.

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

Przewodnicząca Rady

Natalia Rydzewska

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczuczyn

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Szczuczyn i określa kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu.

2. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Szczuczyn.

3. O zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Szczuczyn może ubiegać się każdy mieszkaniec Gminy mający niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz niskie dochody.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Szczuczyn,
- 2) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 725),
- 3) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy Szczuczyn z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu,
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1335).

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. Osobę kwalifikującą się do zawarcia umowy najmu lokalu uważa się wnioskodawcę, którego średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza:

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

§ 4. Dopuszcza się zastosowanie obniżki czynszu w przypadku, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Za osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego, oprócz osób posiadających ustawowe prawo do lokalu socjalnego, uważa się osoby, którym nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu oraz których średni miesięczny dochód na

jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikują się wnioskodawcy, spełniający co najmniej jeden z poniższych warunków:

1) najemca mieszkań w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub kapitalnego remontu, który nie nadaje się na stały pobyt ludzi. Fakt ten musi być potwierdzony przez organ nadzoru budowlanego.

2) udokumentowanej orzeczeniem właściwej instytucji niepełnosprawności narządu ruchu członka gospodarstwa domowego skutkującą brakiem swobody poruszania się lub samodzielnej egzystencji;

3) zamieszkiwanie w lokalach, w których na jedną osobę:

- w przypadku gospodarstw wieloosobowych - przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- w przypadku gospodarstw jednoosobowych - przypada mniej niż 10 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Rozdział 4.

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

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

1) pozbawionym lokalu wskutek zdarzenia losowego, katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej;

2) zajmującym lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki w związku z zamierzonymi inwestycjami gminy lub złym stanem technicznym;

3) posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku, co do którego została wydana ostateczna decyzja nakazująca rozbiórkę, a nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;

4) pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 8. 1. Warunkiem dokonywania zamiany lokali z mieszkaniowego zasobu gminy jest:

- 1) pisemna zgoda stron i wynajmującego;

2) udokumentowane potwierdzenie o braku zaległości w opłacaniu należności związanych z najmem lokalu;

3) rozliczenie się z finansowych obciążeń z tytułu opłat pomiędzy stronami, wynikających z pisemnego protokołu sporządzonego przed dokonaniem zamiany lokali;

4) sytuacja, w której zamiana nie spowoduje pogorszenia się warunków mieszkaniowych osób zamieszkujących lokale objęte zamianą, tj. na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przypadać mniej niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m²;

2. Dopuszcza się zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku:

1) gdy najemca nie jest w stanie regulować opłat czynszowych za dotychczas zajmowany lokal;

2) gdy udokumentowany stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności najemcy znacznie utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu;

3) gdy sytuacja rodzinna spowodowała zwiększenie lub zmniejszenie liczby osób zamieszkujących lokal;

4) gdy w budynku, w którym położony jest lokal planowana jest zmiana sposobu użytkowania, sprzedaż lub rozbiórka.

3. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, jest uzyskanie zgody dysponentów obu zasobów.

§ 9. Zmiana nastąpi poprzez rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów na wskazane do zamiany lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieokreślony oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej

§ 10. 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieokreślony należy złożyć w formie pisemnej do Burmistrza Szczuczyna.

2. Wniosek musi zawierać:

1) imię i nazwisko wnioskodawcy, aktualne miejsce zamieszkania;

2) informacje o stanie rodzinnym (liczba osób w gospodarstwie domowym, stopień pokrewieństwa, wiek);

3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

4) wskazanie jakiego rodzaju najmu dotyczy wniosek: najem socjalny czy najem lokalu na czas nieokreślony;

5) inne informacje motywujące potrzebę złożenia wniosku.

3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku, zawierającego braki formalne, Burmistrz Szczuczyna wezwie wnioskodawcę do uzupełnienia, wyznaczając termin.

Niedotrzymanie podanego terminu skutkować będzie odrzuceniem wniosku bez jego rozpatrzenia.

4. Osoby spełniające określone w uchwale warunki zamieszcza się w wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub w wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

5. Wykazy, o których mowa w ust. 5 podaje się do publicznej wiadomości do końca drugiego kwartału roku kalendarzowego, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Szczuczynie oraz opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Szczuczyn na okres 21 dni. Osoby zainteresowane mogą w wyżej wymienionym okresie składać pisemne zastrzeżenia do wykazów.

6. Burmistrz po rozpatrzeniu zastrzeżeń sporządza listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz listę osób uprawnionych do zawarcia najmu socjalnego lokalu. Listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 7 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Szczuczynie oraz poprzez opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Szczuczyn.

7. Umieszczenie na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy.

8. Skreślenie z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu następuje w przypadku:

1)zawarcia z wnioskodawcą umowy najmu,

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

1)ogólną liczbę wniosków o przydział lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczuczyn złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,

2)liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu na czas nieoznaczony złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,

3)liczbę negatywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczuczyn złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,

4)liczbę wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego złożonych w poprzednim roku kalendarzowym.

10. Wnioski o najem lokalu, uwagi i zastrzeżenia dotyczących najmu lokalu rozpatruje i załatwia Burmistrz Szczuczyna.

11. Umowę najmu lokalu zawiera Administrator budynków i lokali, po uprzednim Skierowaniu przez Burmistrza do zasiedlenia lokalu mieszkalnego.

12. Przydziału lokalu dokonuje się w ramach posiadanego wolnego zasobu mieszkaniowego oraz w oparciu o ponowną weryfikację wniosku złożonego co najmniej przed trzema miesiącami.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostawały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu

§ 11. 1. Osoby pozostające w lokalu po zgonie najemcy, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 kc, spełniają warunki do zawarcia umowy najmu tego lokalu, jeżeli:

1) do chwili jego śmierci stale zamieszkiwały za zgodą wynajmującego lub właściciela w tym lokalu,

2) spełniają kryterium 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 właściciela lub wynajmującego w tym lokalu,

2) spełniają kryterium określone w § 3 ust. 1 uchwały,

3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

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

§ 12. W przypadku braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostawały w lokalu opuszczonym przez najemcę, Burmistrz wzywa te osoby do opróżnienia i opuszczenia bezprawnie zajmowanego lokalu, wyznaczając termin do przekazania przedmiotu najmu.

§ 13. Do dnia opróżnienia lokalu, osoby o których mowa w § 12 mają obowiązek uiszczać odszkodowanie zgodnie z art. 18 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 14. Po bezskutecznym upływie terminu na opuszczenie lokalu, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

Rozdział 8.

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

§ 15. 1. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby najemcy, które wynikają z jego niepełnosprawności, a przede wszystkim ogólnodostępność do wszystkich pomieszczeń.

2. Lokal wymieniony w ust. 1 musi spełniać warunki lokalu pozbawionego barier architektonicznych.

3. W pierwszej kolejności na lokal wymieniony w ust. 1 przeznaczają się lokale na parterze.

4. Wnioskodawcy ubiegający się o najem lokalu, składają odpowiednie dokumenty potwierdzające rodzaj niepełnosprawności. Dostosowanie lokalu i jego wyposażenie będzie uzależnione od wskazanej w dokumentach niepełnosprawności.

Rozdział 9.

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.

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

2. Lokali określonych w ust. 1 nie poddaje się kryteriom w sprawie zasad wynajmowania lokali.

3. Wydzielenie lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy, wymienionych w ust. 1, następuje w formie zarządzenia Burmistrza Szczuczyna, przy uprzednim uchyleniu ich statusu dotychczasowego.

4. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczone na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, na umotywowany wniosek jednostki organizacyjnej z zakresu pomocy społecznej, ewentualnie organizacji pozarządowej realizującej programy społeczne lub zadania z zakresu pomocy społecznej, skierowany do Burmistrza.

5. Na lokale, o których mowa w ust. 1 przeznacza się lokale o nieobniżonym standardzie, będące w dobrym stanie technicznym.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 17. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80 m² uprawnieni są wnioskodawcy, których stały dochód gwarantuje pokrycie kosztów wynajmu lokalu i których rodzina składa się z co najmniej 7 osób.