

**Uchwała Nr LV/440/2022**  
**Rady Gminy Grunwald**  
**z siedzibą w Gierzwaldzie**  
**z dnia 29 listopada 2022 roku**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) i 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 (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.), Rada Gminy Grunwald uchwała, co następuje:

§1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grunwald, stanowiące załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§2. Traci moc Uchwała Nr VII/47/2019 Rady Gminy Grunwald z dnia 21 lutego 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grunwald.

§3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grunwald.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Ewa Bawolska

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grunwald**

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Gmina Grunwald gospodaruje mieszkaniowym zasobem Gminy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą”.

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

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Grunwald,
- 2) uchwale - należy rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) Wójtzie lub Wójtzie Gminy – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Grunwald,
- 4) Społecznej Komisji Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć stałą komisję powołaną przez Wójta Gminy,
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. 2021 r., poz. 2021 z późn. zm.),
- 6) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć obowiązującą kwotę najniższej emerytury brutto ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,
- 7) ustawa – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.),

**§ 3. 1.** Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grunwald mogą być wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej gminy, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryteria dochodowe, określone w uchwale.

2. Umowy najmu na lokal mieszkalny, z wyłączeniem lokali socjalnych, są zawierane na czas nieokreślony.

3. Umowy najmu lokalu socjalnego są zawierane wyłącznie na czas oznaczony do 1 roku z możliwością przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

## **Rozdział 2.**

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

§ 4. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekroczył kwoty 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przed zawarciem umowy o najem lokalu.

§ 5. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty z trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekroczył 110% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 90% w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przed zawarciem umowy o najem lokalu.

§ 6. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekracza kwoty 50% najniższej emerytury.

## **Rozdział 3.**

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

§ 7. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie, wielkość lub wyposażenie technicznie nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym.

2. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu mieszkalnego z osobą, która nie spełnia kryterium dochodowego, jeżeli utraciła lokal wskutek katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej lub pożaru – na czas niezbędny do wyremontowania dotychczasowego lokalu lub uzyskania innego lokalu.

3. Najemca lokalu może wnioskować do wynajmującego o możliwość przyłączenia do wynajmowanego przez siebie lokalu, lokalu sąsiedniego, jeśli ten lokal na dzień złożenia wniosku pozostaje niezamieszkały.

## **Rozdział 4.**

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

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki,

2) opuściły Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i są pełnymi sierotami, a nie mają możliwości powrotu do rodziny, o ile przed umieszczeniem w placówce mieszkały na terenie Gminy Grunwald.

**§ 9.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie na terenie gminy na wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 2) młode małżeństwa z dziećmi
- 3) przewlekle chorzy

## **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.** Zamiana lokalu może być dokonana z inicjatywy Gminy lub osoby zamieszkującej w tym lokalu.

2. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać wzajemnej zamiany lokali oraz zamiany lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody właścicieli zasobów.

2. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na inny, wolny lokal pozostający w tym samym zasobie, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela zasobu.

3. W przypadku, gdy strona zamiany zalega z zapłatą czynszu lub opłat za zajmowanie lokalu, warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest spłata zadłużenia za zadłużony lokal.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 11. 1.** Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy jest jawne i podlega kontroli społecznej dokonywanej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Grunwald.

3. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składają w tym celu w Urzędzie Gminy Grunwald wniosek o najem lokalu.

4. Wnioski są opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, która:

- 1) dokonuje oceny warunków socjalno-mieszkaniowych na podstawie dokumentów złożonych przez Wnioskodawcę oraz po opinii wydanej przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Gierwałdzie,
- 2) ustala osoby spełniające warunki do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3) przekazuje Wójtowi Gminy Grunwald do akceptacji projekt listy osób uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

5. Projekt listy, o którym mowa §11 ust.4 pkt 3, po akceptacji Wójta Gminy, winien być na okres 14 dni podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Grunwald - celem zapoznania się zgłoszenia ewentualnych uwag lub zastrzeżeń.

6. Zgłoszone uwagi i zastrzeżenia do projektu listy rozpatruje Wójt Gminy, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej w terminie 14 dni od dnia ich wpływu.

7. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, o których mowa w ust. 6 Wójt Gminy zatwierdza projekt listy, która staje się ostatecznym wykazem osób uprawnionych do zawarcia umowy o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

8. Wykaz, o którym mowa w ust.7, winien być podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Grunwald na okres 7 dni oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej.

9. Wskazania osoby, spośród osób umieszczonych na wykazie, o którym mowa w ust.7 do zawarcia umowy o najem lokalu, dokonuje Wójt Gminy.

10. W przypadku rezygnacji lub nie wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu lokalu, propozycja najmu lokalu składana jest następnej osobie z listy.

11. Przed podpisaniem umowy najmu lokalu dokonuje się ponownej weryfikacji wniosku w celu ustalenia czy nie nastąpiły zmiany sytuacji mieszkaniowej lub dochodowej osoby znajdującej się na liście.

12. Osoby znajdujące się na liście uprawnionych zostaną z niej skreślone jeśli zostanie przekroczony dochód kwalifikujący do najmu lokalu określony w uchwale lub ulegnie zmianie sytuacja mieszkaniowa.

11. Jeżeli powstaje taka konieczność, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, oprócz wykazu, o którym mowa w ust. 7 mogą być w ciągu roku ustalane wykazy dodatkowe, z zachowaniem trybu określonego w niniejszym rozdziale.

## **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**

§ 12. 1. Jeżeli w lokalu po śmierci najemcy pozostały osoby, które nie spełniają warunku art. 691 Kodeksu cywilnego wynajmujący może oddać w najem tym osobom ten lokal, pod warunkiem, że spełniają jednocześnie następujące warunki:

- 1) są pełnoletnie,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej,
- 3) zamieszkiwały wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci.

2. Lokale opuszczone przez najemcę mogą być oddane w najem osobom pozostającym w lokalu jeśli tymi osobami są dzieci najemcy i ich współmałżonkowie, lub rodzice najemcy, a najemca nie zamieszkał w lokalu lub domu stanowiącym jego własność. Osoby te winny dodatkowo spełnić następujące warunki:

- 1) są pełnoletnie,

2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości zabudowanej.

3. W przypadku nie wyrażenia zgody na oddanie w najem lokali, o których mowa w ust. 1 i 2 osoby te winny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub jego śmierci.

#### **Rozdział 8.**

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

§ 14. 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a przede wszystkim nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

#### **Rozdział 9.**

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

§ 15. 1. Gmina może przeznaczać wolne lokale na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz na wykonywanie innych zadań gminy określonych ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wpieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. W celach realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Gierzwaldzie składa do Wójta Gminy umotywowany wniosek, określający co najmniej: cel, powierzchnię, ilość pomieszczeń, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania dotyczące dostosowania lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu, wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do swoich potrzeb.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1 podejmuje Wójt Gminy, po uzyskaniu opinii Komisji

#### **Rozdział 10.**

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

§ 13. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup> przeznacza się do najmu na rzecz gospodarstw domowych liczących co najmniej 5 członków, które spełniają przyjęte w niniejszej uchwale warunki dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony i zostały zakwalifikowane na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony.

#### **Rozdział 9.**

##### **Postanowienia końcowe**

§ 14. Zachowują moc wydane przed wejściem w życie niniejszej uchwały pozytywne kwalifikacje wniosków o najem lokalu mieszkalnego.

§ 15. W sprawach nieuregulowanych niniejszym załącznikiem do uchwały, a dotyczących najmu lokali stanowiących własność Gminy, stosowane będą przepisy ustawy.

## Uzasadnienie

Projekt uchwały w sprawie „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grunwald” został sporządzony na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.).

W projekcie uchwały zostały określone zasady i warunki najmu gminnych lokali mieszkalnych, zamian mieszkań, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków, kryteria jakie osoba ubiegająca się o najem lokalu socjalnego musi spełniać, sposób kontroli społecznej, warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy oraz warunki oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Obecny projekt uchwały zawiera uregulowania wynikające z art. 21 wyżej cytowanej ustawy, które były uwzględnione w dotychczas obowiązującej uchwale Nr VII/47/2019 Rady Gminy Grunwald z dnia 21 lutego 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grunwald oraz wprowadza dodatkowe uregulowania dostosowując jej postanowienia do aktualnych potrzeb gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grunwald. Z uwagi na wzrost minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2021 r. w sprawie minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej w 2022 r. zostało również podniesione kryterium dochodowe uprawniające do najmu lokalu socjalnego