

**UCHWAŁA NR XXXV/305/21
RADY MIEJSKIEJ W MOŃKACH**

z dnia 30 września 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (T. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (T. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611; z 2021 r. poz. 11 i poz. 1243) uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mońki określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Moniek.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXIX/248/13 Rady Miejskiej w Mońkach z dnia 8 marca 2013 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Mońki.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Barbara Iwona Iwanicka

Załącznik do uchwały Nr XXXV/305/21
Rady Miejskiej w Mońkach
z dnia 30 września 2021 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MOŃKI

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mońki oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Mońki.

§ 2. Ilekroć 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późniejszymi zmianami), zwaną w niniejszej uchwale „ustawą”;
- 2) gminie - należy przez to rozumieć teren miasta i gminy Mońki;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć postanowienia niniejszej uchwały;
- 4) najemcy - należy przez to rozumieć osobę korzystającą na podstawie umowy najmu z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz podnajemcę korzystającego na podstawie umowy podnajmu z lokalu mieszkalnego wynajmowanego od innego właściciela;
- 5) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Mońki, reprezentowaną przez Burmistrza Mońek lub podmiot przez niego upoważniony, zarządzający lokalami gminnymi;
- 6) najmie - należy przez to rozumieć najem w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego;
- 7) kodeksie cywilnym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późniejszymi zmianami);
- 8) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 z późniejszymi zmianami);
- 9) dochodzie - należy przez to rozumieć sumę dochodów brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego, zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, osiągniętych ze wszystkich źródeł w ciągu ostatnich 3 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożony jest wniosek lub wniosek aktualizujący dochody, ustalonych według przepisów art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 z późniejszymi zmianami, dalej: ustawa o dodatkach mieszkaniowych), odpowiednio udokumentowanych przez: pracodawcę, Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Skarbowy, Ośrodek Pomocy Społecznej bądź inny uprawniony podmiot, t.j. wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe, a także na ubezpieczenia chorobowe, określonych w przepisach ustawy z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz. U. z 2021 poz. 432 z późniejszymi zmianami);
- 10) stałym mieszkańcu Gminy - należy przez to rozumieć osoby faktycznie zamieszkujące na terenie gminy Mońki z zamiarem stałego pobytu, centralizując swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe. Nie jest stałym mieszkańcem gminy osoba osadzona w areszcie lub zakładzie karnym, której centralizacja potrzeb życiowych oraz adres

zameldowania lub zamieszkania były przed osadzeniem lub tymczasowym aresztowaniem poza gminą;

- 11) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mońki;
- 12) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 13) najmie socjalnym lokalu - należy przez to rozumieć najem socjalny lokalu w rozumieniu art. 22 ustawy;
- 14) pomieszczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć pomieszczenie tymczasowe w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy. Do najmu tymczasowych pomieszczeń stosuje się odpowiednio przepisy art. 4, art. 10 ust. 1 - 3, art. 11 ust. 2 pkt 1 - 3, art. 13, art. 18, art. 20 ust. 2a i 2b, art. 21, art. 23 ust. 3 i 4 oraz art. 25 ustawy. Stawkę czynszu za najem pomieszczenia tymczasowego ustala się jak stawkę czynszu stosowaną do najmu socjalnego lokali;
- 15) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Monitorze Polskim Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej, obowiązującej na dzień rozpatrywania wniosku;
- 16) deklaracji o wysokości dochodów - należy przez to rozumieć deklarację o wysokości dochodu określoną w art. 21b ust. 2 ustawy;
- 17) oświadczeniu o stanie majątkowym - należy przez to rozumieć oświadczenie o stanie majątkowym określonym w art. 21b ust. 3 ustawy;
- 18) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę określoną w art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późniejszymi zmianami);
- 19) Komisji Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową działającą przy Urzędzie Miejskim w Mońkach;
- 20) powierzchni mieszkalnej - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu;
- 21) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy;
- 22) osobie niepełnosprawnej należy przez to rozumieć osobę charakteryzującą się niepełnosprawnością zdefiniowaną w przepisach ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 573 z późniejszymi zmianami, dalej: ustawa o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych);
- 23) osobie zaliczonej do znacznego stopnia niepełnosprawności - należy przez to rozumieć osobę określoną w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych;
- 24) centrum życiowym - należy przez to rozumieć miejsce, ośrodek interesów życiowych, w którym skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i gospodarcze wnioskodawcy, w szczególności, gdy wnioskodawca zamieszkuje, pracuje w gminie Mońki, korzysta z placówek wychowawczo - oświatowych na terenie Gminy. Wymagane jest udokumentowanie przez wnioskodawcę oraz osoby objęte wnioskiem faktycznego zamieszkiwania na terenie gminy Mońki;
- 25) mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć - mieszkaniowy zasób gminy, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy;

26) tytule prawnym - należy przez to rozumieć: akt własności lokalu lub budynku przeznaczonego na cele mieszkalne oraz spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;

27) Gminie - należy przez to rozumieć wynajmującego - Gminę Mońki, reprezentowaną przez Burmistrza Moniek.

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Mońki tworzą lokale określone w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mońki wchodzi lokale mieszkalne, określone w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy.

3. W ramach realizacji obowiązku wskazanego w art. 4 ust. 2 ustawy, Gmina podejmować będzie działania zmierzające do zapewnienia osobom uprawnionym lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także działania zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

4. Gmina może podnajmować lokale od innych właścicieli na podstawie zasad i kryteriów określonych w niniejszej uchwale. Od podnajemców Gmina pobiera czynsz w wysokości odpowiadającej wysokości czynszu pobieranego od Gminy Mońki przez wynajmującego ten lokal oraz opłaty eksploatacyjne.

§ 4. 1. Gmina Mońki gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne stałym mieszkańcom gminy. Lokal mieszkalny nie przysługuje osobom, które posiadają tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub tytuł prawny do udziału w lokalu mieszkalnym oraz osobom, które w okresie ostatnich 5 lat zbyły własny lokal mieszkalny lub udział w lokalu mieszkalnym na rzecz innych osób. Zakaz posiadania tytułu prawnego do udziału w lokalu mieszkalnym oraz zakaz zbycia udziału w lokalu mieszkalnym, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nie dotyczy osób posiadających część ułamkową mniejszą niż 1/8. Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać osoba, która zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej. Norma ta nie dotyczy osób, które zamieszkują w lokalu w charakterze podnajemcy albo lokal wynajmują od osób trzecich innych, niż w pierwszym stopniu pokrewieństwa.

2. W wyjątkowych przypadkach Burmistrz Moniek może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami, niż określone w ust. 1 o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej albo wyjątkowo trudną sytuacją ekonomiczną, rodzinną lub zdrowotną osoby ubiegającej się o przydział lokalu mieszkalnego. Decyzje tego rodzaju mogą być podejmowane przez Burmistrza Moniek bez zasięgnięcia opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 5. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Mońki, z wyjątkiem najmu socjalnego lokali oraz pomieszczeń tymczasowych i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

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

§ 6. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, a także datę zawarcia umowy najmu, nie przekracza kwoty:

- 1) 170% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem lub podnajem socjalny lokalu na czas oznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, a także datę zawarcia umowy najmu nie przekracza kwoty:

- 1) 140% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Kolejne umowy najmu socjalnego tego samego lokalu, mogą być zawierane, jeżeli wnioskodawca należy do osób wymienionych w art. 14 ust. 4 ustawy, a jego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu, nie przekracza kwoty określonej w ust 2.

4. Przekroczenie dochodu określonego w ust. 2 nie więcej niż o 30% nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli Gmina nie jest w stanie w inny sposób zaspokoić potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy, a najemca znajduje się w trudnej sytuacji życiowej lub jeżeli jego jedynym źródłem utrzymania jest świadczenie emerytalne, rentowe lub świadczenie z opieki społecznej.

5. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, zgodnie ze wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

6. W przypadku stwierdzenia w trakcie sprawdzania sytuacji rodzinnej i materialnej wnioskodawcy przed podpisaniem umowy o najem lokalu, że wnioskodawca podał nieprawdziwe dane, w szczególności co do sytuacji materialnej rodziny, Wynajmujący odstąpi od zawarcia umowy najmu.

§ 7. Warunków, o których mowa w art. 6 ust. 1 i ust. 2, nie stosuje się:

- 1) w przypadku wynajmowania lokali osobom, którym sąd, w wyroku nakazującym przymusowe opróżnienie dotychczas zajmowanego lokalu, przyznał prawo do najmu socjalnego lokalu;
- 2) przy dokonywaniu zamiany lokali;
- 3) przy zawieraniu umowy najmu lokalu zamiennego;
- 4) przy zawieraniu umowy najmu socjalnego lokalu z osobą, która utraciła możliwość zamieszkiwania w lokalu dotychczasowym w wyniku katastrofy, klęski żywiołowej lub pożaru.

§ 8. 1. Gmina Mońki może obniżyć najemcy lokalu wysokość czynszu dla lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony w przypadku gdy średnia miesięczna wysokość dochodów brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia deklaracji załączonej do wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza kwoty:

- 1) 40 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym - obniżka o 25%;
- 2) 30% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym - obniżka o 20%.

2. Obniżka czynszu może nastąpić na wniosek najemcy.

3. Obniżkę udziela się na okres do 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został złożony wniosek, po pozytywnym jego rozpatrzeniu.

4. W przypadku najmu socjalnego lokalu nie udziela się obniżki, o której mowa w ust. 1.

5. Wniosek składa się do 10 - go dnia każdego miesiąca w siedzibie Urzędu Miejskiego w Mońkach. Wniosek złożony w okresie od 11 dnia miesiąca do końca miesiąca traktowany będzie jako wniosek o obniżkę czynszu w następnym miesiącu.

6. Do wniosku dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodu członków gospodarstwa domowego, według wzoru i na zasadach określonych w ustawie o dodatkach mieszkaniowych;
- 2) zaświadczenie o przysługującym prawie do dodatku mieszkaniowego, bądź wszczętym postępowaniu o przyznaniu dodatku mieszkaniowego, wystawione w miesiącu poprzedzającym miesiąc, w którym składany jest wniosek.

7. Prawo do udzielenia obniżki czynszu nie przysługuje najemcy, któremu przyznano prawo dodatku mieszkaniowego przyznawanego na podstawie odrębnych przepisów, posiadającemu zaległości z tytułu zajmowania lokalu, bądź najemcy, któremu wypowiedziana została umowa najmu.

8. Z chwilą wystąpienia zaległości w opłatach czynszowych, przekraczających dwa pełne okresy płatności, bądź przyznania prawa do dodatku mieszkaniowego przyznanego na podstawie odrębnych przepisów, najemca traci prawo do obniżki czynszu, licząc od następnego miesiąca.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) utrata na stałe lub czasowo możliwości zamieszkiwania w położonym na terenie gminy lokalu na skutek szkód spowodowanych w szczególności klęską żywiołową, katastrofą lub pożarem;
- 2) zamieszkiwanie z zamiarem stałego pobytu na terenie gminy w lokalu, którego nie jest właścicielem, a powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jedną zamieszkującą tam osobę jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu przeznaczonym do rozbiórki lub którego zły stan techniczny wymaga wyłączenia budynku z eksploatacji na czas dłuższy niż 12 miesięcy, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w szczególności w którym brak jest wyposażenia w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną;
- 4) opuszczenie rodziny zastępczej lub całodobowej placówki opiekuńczo - wychowawczej w związku z usamodzielnieniem i brak możliwości zamieszkania w lokalu, w którym wnioskodawca zamieszkiwał przed umieszczeniem w rodzinie zastępczej lub skierowaniem do placówki opiekuńczo - wychowawczej oraz brak innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać.

Rozdział 4.

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

§ 10. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które złożyły stosowny wniosek wraz z deklaracją i oświadczeniem, o którym mowa w art. 21b ustawy, według następującej kolejności:

- 1) pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrof lub pożaru;
- 2) niepełnosprawnym ze znacznym stopniem niepełnosprawności oraz rodzinom, w których co najmniej jeden członek rodziny posiada znaczny stopień niepełnosprawności;
- 3) podlegającym przekwaterowaniu z budynku przeznaczonego do rozbiórki, remontu kapitalnego, modernizacji lub sprzedaży;
- 4) zwalnianym lokal mieszkalny przeznaczony do sprzedaży w trybie przetargowym;
- 5) pełnoletnim wychowankom opuszczającym dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodziny zastępcze, którzy przed pobytem w domu dziecka, innej placówce

lub rodzinie zastępczej zamieszkiwali na terenie gminy i złożyły wniosek o najem lokalu w okresie dwóch lat po opuszczeniu domu dziecka, placówki lub rodziny zastępczej;

6) posiadającym prawo do zamiennego lokalu mieszkalnego.

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje pod warunkiem, iż w/w osoby:

- 1) nie utraciły tytułu prawnego do zajmowanego lokalu z powodu znęcania się nad rodziną, z powodu wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, dewastacji lokalu;
- 2) nie posiadają zobowiązań wobec Gminy z tytułu należności za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy;
- 3) nie zbyły lub nie przekazały lokalu lub budynku mieszkalnego w całości lub części w ciągu ostatnich 5 lat na rzecz osób trzecich.

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które złożyły wniosek wraz z deklaracją i oświadczeniem, o którym mowa w art. 21b ustawy, według następującej kolejności:

- 1) pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrof lub pożaru;
- 2) niepełnosprawnym ze znacznym stopniem niepełnosprawności oraz rodzinom, w których co najmniej jeden członek rodziny posiada znaczny stopień niepełnosprawności;
- 3) podlegającym przekwaterowaniu z budynku przeznaczonego do rozbiórki, remontu kapitalnego, modernizacji lub sprzedaży;
- 4) pełnoletnim wychowankom opuszczającym dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodziny zastępcze, którzy przed pobytem w domu dziecka, innej placówce lub rodzinie zastępczej zamieszkiwali na terenie gminy i złożyły wniosek o najem lokalu w okresie dwóch lat po opuszczeniu domu dziecka, placówki lub rodziny zastępczej;
- 5) posiadającym prawo do zamiennego lokalu mieszkalnego;
- 6) uprawnionym do najmu socjalnego lokalu na podstawie orzeczenia sądu.

4. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego przysługuje pod warunkiem, iż w/w osoby:

- 1) nie utraciły tytułu prawnego do zajmowanego lokalu z powodu znęcania się nad rodziną, z powodu wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, dewastacji lokalu;
- 2) nie posiadają zobowiązań wobec Gminy z tytułu należności za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy;
- 3) nie zbyły lub nie przekazały lokalu lub budynku mieszkalnego w całości lub części w ciągu ostatnich 5 lat na rzecz osób trzecich.

5. Nawiązanie najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami, którym przysługuje pierwszeństwo, o którym mowa w ustępie 1 i ustępie 3, uzależnione jest od dysponowania lokalem o powierzchni odpowiadającej ilości osób danego gospodarstwa domowego.

6. W przypadku zaistnienia kilku sytuacji określonych w ustępie 1 i ustępie 3 decyzję odnośnie wyboru pierwszeństwa zawarcia umowy najmu poprzedza się zasięgnięciem opinii 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

§ 11. 1. Za zgodą wynajmującego można dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy pomiędzy ich najemcami, a także pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, a podnajemcami lokali, które Gmina wynajmuje od innych właścicieli.

2. Zamiana może również polegać na przekazaniu najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy praw do lokalu:

- 1) o mniejszej powierzchni użytkowej lokalu w takim samym lub zbliżonym standardzie w zamian za zwolniony lokal, o większej powierzchni użytkowej lokalu, gdzie różnica stanowi co najmniej jeden pokój;
- 2) o takiej samej lub większej powierzchni użytkowej lokalu, jeżeli dotyczy to lokalu wymagającego remontu, a najemca zadeklaruje wykonanie go we własnym zakresie i na swój koszt.

3. W przypadku zalegania przez najemcę lokalu z zapłatą należności czynszowych zamiana może być dokonana, jeżeli osoba otrzymująca w wyniku zamiany lokal dłużnika dokona spłaty całego zadłużenia wraz z odsetkami poprzez jednorazową wpłatę przed podjęciem decyzji o wyrażeniu zgody na zamianę lokali.

4. W uzasadnionych przypadkach najemcy lokali, którzy ze względu na swoje warunki zdrowotne lub inwalidztwo potwierdzone odpowiednim orzeczeniem lekarskim mają trudność w korzystaniu z lokali, mogą składać wnioski o zamianę mieszkania na inne, lub odpowiednie do swojego stanu zdrowia.

5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, Burmistrz Moniek może wyrazić zgodę na zamianę pomiędzy najemcami lokali oddanych na czas nieoznaczony, a najmu socjalnego lokali, jeżeli zostaną spełnione kryteria, określone w § 6 ust. 2.

6. Zgodę na dokonanie zamiany lokali wyrażają najemca oraz wszystkie osoby pełnoletnie wspólnie z nim zamieszkujące, uprawnione do zajmowania lokalu.

7. Osoby dokonujące wspólnej zamiany mieszkań nie mogą żądać od wynajmującego pokrywania kosztów remontu zamienianych lokali.

8. Gmina może zaproponować zamianę lokalu w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu;
- 2) w wyniku zamiany Gmina uzyskuje co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal;
- 3) jeżeli lokal obecnie zajmowany jest przeznaczony do zbycia przez Gminę w drodze przetargu.

9. Na wniosek najemcy Gmina może dokonać zamiany na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej w przypadku, gdy:

- 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię;
- 2) najemca ubiega się o zamianę na lokal o niższym standardzie.

10. Do najmu tymczasowych pomieszczeń stosuje się odpowiednio przepisy art. 4, art. 10 ust. 1 - 3, art. 11 ust. 2 pkt. 1 - 3, art. 13, art. 18, art. 20 ust. 2a i 2b, art. 21, art. 23 ust. 3 i 4 oraz art. 25 ustawy.

11. Stawkę czynszu za najem tymczasowych pomieszczeń ustala się tak jak stawkę czynszu za lokal socjalny.

Rozdział 6.

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

§ 12. 1. Wnioski o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali należy kierować na piśmie do Burmistrza Moniek w terminie do dnia 31 grudnia każdego roku, na urzędowym formularzu. Co roku należy składać nowy wniosek. Wzór wniosku, określony przez Burmistrza Moniek, jest dostępny w Urzędzie Miejskim w Mońkach oraz do pobrania na stronie internetowej Urzędu www.um-monki.pl. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego na dzień złożenia wniosku wraz z wymaganymi dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów uzyskanych przez wnioskodawcę i inne osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania;
- 2) oświadczenia o stanie majątkowym wszystkich członków gospodarstwa domowego na dzień złożenia wniosku;
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, złożone przez wszystkich pełnoletnich członków gospodarstwa domowego;
- 4) orzeczenie o niepełnosprawności w przypadku, gdy wnioskodawca lub osoby, wskazane do wspólnego zamieszkania, są osobami niepełnosprawnymi z stopniem znacznym;
- 5) w przypadku, gdy wnioskodawcą jest osoba bezdomna:
 - a) przebywająca w schroniskach dla bezdomnych - zaświadczenie kierownika schroniska,
 - b) przebywająca w miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi - potwierdzenie tego faktu przez jednostkę organizacyjną pomocy społecznej w Mońkach.

2. Wnioski o najem lokali realizowane są w miarę posiadanych lokali.

3. Wnioski niekompletne, niespełniające wymagań formalnych, po uprzednim wezwaniu wnioskodawców do ich uzupełnienia, pozostawiane będą bez rozpatrzenia.

4. Wnioski złożone po terminie rozpatrywane będą przy tworzeniu wykazu na kolejny rok. Zasada ta nie dotyczy sytuacji wynikających z § 4 ust. 2 i z orzeczeń sądów, które rozpatrywane są na bieżąco.

5. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu, odbywających karę pozbawienia wolności, będą rozpatrywane dopiero po opuszczeniu przez nich zakładu karnego.

6. Wnioskodawca i osoby ujęte w wykazie, bezwzględnie zobowiązane są do niezwłocznego poinformowania o każdej zmianie w sytuacji dochodowej, mieszkaniowej lub rodzinnej osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

7. Wnioskodawcy są zobowiązani do poinformowania o każdej zmianie adresu zamieszkania. W razie zaniedbania wyżej wymienionego obowiązku doręczenie korespondencji pod dotychczasowy adres ma skutek prawny.

8. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej, którą sprawuje Komisja Mieszkaniowa.

9. Roczny wykaz osób, spełniających kryteria zawarte w niniejszej uchwale sporządza Burmistrz Moniek w terminie do ostatniego dnia lutego każdego roku kalendarzowego na podstawie wniosków złożonych w terminie do dnia 31 grudnia poprzedniego roku kalendarzowego. Wykaz tworzony jest w sposób jawny, zapewniający społeczną kontrolę polegającą na wcześniejszym zaopiniowaniu wniosków przez Komisję Mieszkaniową oraz ustalanie na dany rok kalendarzowy projektów wykazów.

10. Ostateczny wykaz osób ustalony przez Burmistrza Moniek zawiera listę oczekujących:

- 1) na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu,

oraz obowiązuje na dany rok kalendarzowy i traci moc z dniem 31 grudnia.

11. Osoby, które spełniają kryteria zawarte w § 6 ust. 2 umieszczają się jedynie w wykazie, o którym mowa w ust. 10 pkt 2.

12. Kolejność umieszczenia na wykazach ustala się odpowiednio do przypisanej kategorii pierwszeństwa. W przypadku posiadania dwóch lub więcej wnioskodawców o tej samej kategorii pierwszeństwa, o kolejności w wykazie decyduje data złożenia przez wnioskodawców kompletnego wniosku o wynajęcie lokalu. Osoby, którym nie przysługuje pierwszeństwo umieszczane są w wykazach na dalszych kolejnych miejscach według kolejności alfabetycznej, a o propozycji zakwalifikowaniu tych osób do zawarcia umowy najmu decyduje opinia Komisji Mieszkaniowej. Ostateczną decyzję o zawarciu umowy najmu podejmuje Burmistrz Moniek, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

13. Zmiana sytuacji finansowej w ciągu danego roku kalendarzowego osób umieszczonych w wykazie, powodująca konieczność przekwalifikowania wnioskodawcy z wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony na wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i odwrotnie, nie powoduje konieczności sporządzenia nowego wykazu. Do tego rodzaju sytuacji stosuje się kryterium pierwszeństwa przysługującego na podstawie § 10 ust. 1 i ust. 3.

14. Konieczność zapewnienia lokali wynikająca z orzeczeń sądowych, powstała po uchwaleniu wykazu, nie wymaga opinii Komisji Mieszkaniowej oraz zmiany wykazu ustalonego na dany rok kalendarzowy.

15. Warunki określone w niniejszej uchwale muszą być spełnione bezpośrednio przed zawarciem umowy najmu lokalu. W przypadku nie spełnienia warunków, o których mowa w zdaniu poprzednim, Burmistrz Moniek dokonuje wykreślenia tej osoby z wykazu. Skreśleniu z wykazu podlegają również wnioskodawcy, którzy zrezygnowali z ubiegania się o wynajęcie lokalu.

§ 13. 1. Przy proponowaniu mieszkań należy dążyć do zachowania normy minimum 5 m² powierzchni pokoi na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Od zasady określonej w ust. 1 można odstąpić, jeżeli zainteresowana osoba złoży oświadczenie, że umowa najmu lokalu o mniejszej powierzchni pokoi zostaje zawarta na jej wniosek.

§ 14. Jeżeli po upływie okresu, na który była zawarta umowa najmu socjalnego lokalu sytuacja najemcy ulegnie zmianie w sposób dyskwalifikujący pozostawienie go w lokalu socjalnym, do czasu opróżnienia takiego lokalu, uiszcza on co miesiąc odszkodowanie, które odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, do dnia opuszczenia lokalu.

§ 15. 1. Kontrola społeczna w sprawach wynajmowania lokali jest sprawowana przez Komisję Mieszkaniową.

2. Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz Moniek w formie zarządzenia spośród przedstawicieli wytypowanych przez organizacje społeczne, związki zawodowe i inne instytucje oraz w regulaminie ustala jej tryb pracy i zakres działania.

3. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o najem lokalu;
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o najem i zamianę lokalu;
- 3) sporządzanie projektu wykazu osób zakwalifikowanych do najmu lokalu;
- 4) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektów wykazów.

4. Posiedzenia Komisji Mieszkaniowej odbywają się z częstotliwością wynikającą z realizacji funkcji określonych w ust. 3.

5. Obsługę organizacyjną Komisji Mieszkaniowej zapewnia wyznaczony przez Burmistrza Moniek pracownik.

6. Członkowie Komisji Mieszkaniowej nie otrzymują wynagrodzenia za prace wykonywane na potrzeby tej komisji.

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 oraz inne przypadki ponownego zawarcia umowy najmu

§ 16. 1. Po złożeniu wniosku przez osobę, która nie wstąpiła w najem lokalu po śmierci najemcy, bądź pozostała po opuszczeniu lokalu przez najemcę, wynajmujący weryfikuje czy wnioskodawca spełnia kryterium uprawniające do najmu lokalu określone niniejszą uchwałą.

2. Jeżeli osoba, o której mowa w ust. 1 nie złoży wniosku, bądź nie spełnia określonych niniejszą uchwałą warunków uprawniających do najmu lokalu, wzywa się ją do wydania lokalu.

§ 17. 1. Umowa najmu może być również zawarta z osobą zajmującą lokal bez tytułu prawnego na skutek wypowiedzenia najmu przez wynajmującego, jeżeli uregulowała zaległe należności za mieszkanie wraz z odsetkami, a nie zapadł prawomocny wyrok orzekający eksmisję.

2. W wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych przypadkach, Burmistrz Moniek, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, może podjąć decyzję o ponownym zawarciu umowy najmu tego samego lokalu z osobą, w stosunku do której zapadł prawomocny wyrok orzekający eksmisję - po spełnieniu kryterium dochodowego, o którym mowa w § 6 ust. 1 i ust. 2 uchwały.

Rozdział 8.

Podnajem lokali mieszkalnych

§ 18. 1. W uzasadnionych przypadkach, Burmistrz Moniek może wyrazić zgodę na podnajem lokalu lub jego części przez najemcę osobom trzecim. Podnajem nie dotyczy najmu socjalnego lokali.

2. Zgodę na podnajem lokalu lub jego części maksymalnie na 6 miesięcy na wniosek najemcy Gmina może wydać w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu:

- 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania;
- 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania;
- 3) leczenia;
- 4) przebywania w zakładzie karnym.

3. Odmawia się zgody na podnajem lokalu, jeżeli:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki;
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu;
- 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu.

Rozdział 9.

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

§ 19. 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Lokal proponowany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji.

3. W przypadku braku lokali dostosowanych do potrzeb danej niepełnosprawności, o której mowa w ust. 1 i ust. 2, wynajmujący może złożyć ofertę zawarcia umowy najmu lokalu niespełniającego wymagań wyłącznie za zgodą przyszłego najemcy.

Rozdział 10.

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

§ 20. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gmina może przeznaczać lokale na cele, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

2. Gmina przeznacza lokale, o których mowa w ust. 1 na umotywowany wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej i pozytywnie przez nią zaopiniowany.

3. Jednostka, o której mowa w ust. 2 dysponuje przekazanymi lokalami na cele, o których mowa art. 4 ust. 2b ustawy na zasadach odrębnych od zasad określonych niniejszą uchwałą.

4. Wyłanianie osób, które będą używać mieszkań, o których mowa w ust. 1, następuje przez jednostkę, o której mowa w ust. 2, w oparciu o istniejące przepisy prawa regulujące zasady przydziału tych mieszkań.

5. Jednostka, o której mowa w ust. 2 uiszcza czynsz i zobowiązana jest do wnoszenia na bieżąco opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokali o statusie mieszkań chronionych.

Rozdział 11.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 21. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80m² będą oddawane w najem za zapłatą czynszu ustalonego przez wynajmującego.

2. Najemcy lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² wyłaniani będą w drodze przetargu, w którym głównym kryterium będzie wysokość proponowanego czynszu.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 22. 1. Osoby objęte wykazem wnioskodawców spełniających kryteria najmu lokalu mieszkalnego i najmu lokalu socjalnego oraz zamiany lokalu w mieszkaniowym zasobie gminy Mońki w 2021 roku zachowują prawo do zawarcia umowy najmu lokalu w 2021 roku po dokonaniu weryfikacji dochodów bezpośrednio przed zawarciem umowy najmu na zasadach określonych uchwałą Nr XXIX/248/13 Rady Miejskiej w Mońkach z dnia 8 marca 2013 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Mońki.

2. Wnioski o przydział lokalu, które wpłyną do czasu wejścia w życie niniejszej uchwały i nie są objęte wykazem, o którym mowa w ust. 1, będą rozpatrywane według zasad wprowadzonych niniejszą uchwałą.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2021 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.