

**U C H W A Ł A Nr .....**  
**RADY MIASTA SIEMIATYCZE**  
**z dnia .....2011 roku**

**PROJEKT**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Siemiatycze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777), w związku z art. 21 ust.1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 i Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz.1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218 z 2010 r. Nr 3, poz. 13 oraz z 2011 r. Nr 224, poz.1342 ) uchwała się, co następuje :

**Rozdział I**  
**ZASADY OGÓLNE**

**§ 1**

1. Gmina tworząc warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej wynajmuje, na warunkach określonych w uchwale, lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o :
  - 1) Gminie – rozumie się przez to Gminę Miasto Siemiatycze;
  - 2) Burmistrzu Miasta – rozumie się przez to Burmistrza Miasta Siemiatycze;
  - 3) Urzędzie Miasta – rozumie się przez to Urząd Miasta Siemiatycze;
  - 4) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm. );
  - 5) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
  - 6) wynajmującym – rozumie się przez to Gminę, w imieniu której może występować Prezes Zarządu Mienia Komunalnego Spółka z o.o. w Siemiatyczach;
  - 7) najemcy – rozumie się przez to osobę zajmującą lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu lub podnajmu lokalu wynajmowanego przez Gminę od innych właścicieli;
  - 8) lokalu - rozumie się przez to lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 4 ustawy;
  - 9) lokalu socjalnym – rozumie się przez to lokal, o którym mowa w art. 2 ust.1, pkt. 5 ustawy;
  - 10) lokalu zamiennym – rozumie się przez to lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1, pkt. 6 ustawy;
  - 11) 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. Nr 71, poz. 734 ze zm. );
  - 12) dochodzie – rozumie się przez to dochód, o którym mowa w § 4, ust. 1, pkt. 1 i 2
  - 13) osobach zamieszkujących z zamiarem stałego pobytu na terenie Gminy- rozumie się przez to osoby posiadające na terenie Gminy centrum życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe przez co najmniej 5 lat , które mogą wykazać się w szczególności:
    - a) pięcioletnim zameldowaniem na pobyt stały lub czasowy na terenie Gminy,

b) zaświadczeniami z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Siemiatyczach o co najmniej pięcioletnim okresie korzystania z pomocy społecznej – w przypadku osób bezdomnych.

14) prawie do zajmowania lokalu – rozumie się przez to:

- a) prawo własności lub współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego,
- b) spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
- c) prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- d) prawo najmu lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego.

## **Rozdział II** **Podmiotowy zakres umów najmu**

### **§ 2**

1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które łącznie spełniają poniższe warunki z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 :

- 1) nie posiadają tytułu prawnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym), położonego na terenie Miasta Siemiatycze lub pobliskiej miejscowości,
- 2) zamieszkują na terenie Miasta Siemiatycze przez okres co najmniej 5 lat,
- 3) spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 4 ust. 1.

2. Kryterium, o którym mowa w ust. 1 pkt. 3 nie dotyczy osób, wymienionych w ust. 4 niniejszego paragrafu,

3. Wymóg pełnoletności nie dotyczy osób wstępujących w stosunek najmu lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego,

4. Gmina wynajmuje lokale powstałe w wyniku adaptacji części wspólnych budynku ( suszarni, strychów ), w których wnioskodawca przeprowadzi prace remontowe i adaptacyjne na swój koszt, na podstawie wcześniej zawartej umowy o przeprowadzenie prac remontowych lub adaptacyjnych,

5. Gmina może podpisać umowę najmu z osobami zamieszkującymi w lokalu opuszczonym przez najemcę lub pozostałymi w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy w przypadku spełnienia warunków określonych w § 2 ust. 1.

6. W wyjątkowych przypadkach wynikających z :

- 1) charakteru wykonywanej przez wnioskodawcę pracy,
- 2) sytuacji podyktowanej uzasadnionym interesem Gminy.

Burmistrz Miasta po zaopiniowaniu wniosku przez społeczną komisję mieszkaniową może zdecydować o wynajęciu lokalu mieszkalnego osobom nie spełniającym warunków, o których mowa w ust. 1, pkt. 2 i 3.

## **Rozdział III** **Przedmiotowy zakres umów najmu**

### **§ 3**

1. Lokalem w rozumieniu niniejszej uchwały jest lokal służący do zaspokajania potrzeb członków wspólnoty samorządowej, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
2. W przypadku powstania lokalu mieszkalnego w wyniku adaptacji, nadbudowy lub rozbudowy poddasza, zostaje on włączony do ewidencji lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy .
3. Lokal nie nadający się na stały pobyt ludzi zostaje skreślony z ewidencji lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy
4. Przedmiotem umów najmu są lokale wynajmowane przez Gminę
  - 1) na czas nieoznaczony
  - 2) na czas oznaczony

## **Rozdział IV Kryteria dochodowe**

### **§ 4**

1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu winny spełniać następujące kryteria dochodowe :
  - 1) w przypadku umów najmu lokali socjalnych dochód brutto nie może przekroczyć **100%** najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i **80%** najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku,
  - 2) w przypadku umów najmu zawieranych na czas nieoznaczony dochód brutto nie może przekroczyć **180%** najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i **130%** najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku.
2. Weryfikacja dochodów osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu odbywa się dwukrotnie tj. w chwili składania wniosku i przed zawarciem umowy najmu z wyłączeniem osób wymienionych w § 2 ust. 4.

## **Rozdział V Katalog lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony, w tym lokali wynajmowanych w celu poprawy warunków mieszkaniowych.**

### **§ 5**

Lokalem przeznaczonym do gruntownego remontu jest lokal, w którym przyszły najemca w oparciu o umowę na przeprowadzenie prac remontowych wykonuje prace remontowe na własny koszt, bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów.

### **§ 6**

Gmina zawiera umowę na przeprowadzenie prac adaptacyjnych w budynkach stanowiących wyłączną jej własność z :

- 1) najemcą lokalu, który ubiega się o powiększenie przedmiotu najmu o przylegającą część wspólną budynku,
- 2) osobą, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt. 1 i 2.

Umowa na przeprowadzenie prac adaptacyjnych zawierana jest pod warunkiem dostarczenia przez wnioskodawców decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oceny technicznej stwierdzającej możliwość wykonania nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy budynku oraz opinii zarządcy nieruchomości.

### **§ 7**

Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą, wobec której sąd orzekł wydanie lokalu ( eksmisję ), jest uregulowanie wszelkich zobowiązań finansowych wobec wynajmującego i zapewnienie systematycznej wypłacalności tytułem czynszu najmu i opłat.

## § 8

W celu poprawy warunków mieszkaniowych Burmistrz Miasta może wyrazić zgodę na zamianę lokali oraz akceptować zamianę międzylokatorską ( wzajemną ) z zachowaniem norm powierzchni w odniesieniu do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub minimalnej powierzchni pokoi ustalonej jak dla lokalu socjalnego tj. 5 m<sup>2</sup> na osobę.

## § 9

1. Gmina na wniosek najemcy może dokonać zamiany lokalu na inny lokal w przypadku, gdy :
  - 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową,
  - 2) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie,
  - 3) najemca jest osobą niepełnosprawną niezdolną do samodzielnego poruszania się ,
  - 4) najemca zajmuje lokal, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia minimalnej powierzchni pokoi – 10 m<sup>2</sup> na osobę.
2. Gmina na wniosek najemcy może dokonać zamiany lokalu socjalnego na inny lokal socjalny, w przypadku gdy:
  - 1) wśród członków gospodarstwa domowego wystąpiło kalectwo domownika utrudniające korzystanie z lokalu,
  - 2) w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka lokal przestał zapewniać minimalne normy powierzchni pokoi – 5 m<sup>2</sup> na osobę.

## § 10

1. Gmina może wyrazić zgodę na zamianę lokali, będących przedmiotem najmu, a wchodzących w skład zasobu gminy na lokale, do których przysługują następujące tytuły prawne :
  - 1) umowa najmu,
  - 2) decyzja administracyjna o przydziale lokalu,
  - 3) własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 4) prawo własności lokalu mieszkalnego lub budynku przeznaczonego na stały pobyt ludzi.
2. Warunkiem dokonania zamiany międzylokatorskiej jest uregulowanie przez strony wszystkich zobowiązań finansowych – czynszu i opłat.
3. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy uczestniczący w zamianie składają oświadczenie woli w tym zakresie, przed upoważnionym do jego przyjęcia pracownikiem samorządowym.
4. Burmistrz Miasta, po uzyskaniu pozytywnej opinii społecznej komisji mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na dokonanie zamiany osobom, względem których sąd orzekł wydanie lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy.
5. Burmistrz Miasta nie wyraża zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy na udział we współwłasności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość lub budynku przeznaczonego na stały pobyt ludzi.

## § 11

1. Lokalem zamiennym jest lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne w jakie był wyposażony lokal dotychczasowy i o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas wynajmowanym.

Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada – 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednosobowego – 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni.

2. Gmina zapewnia lokal zamienny najemcom lokali mieszkalnych w następujących przypadkach :

- 1) przeznaczenia budynku do remontu lub modernizacji,
- 2) rozbiórki budynku,
- 3) katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych wykluczających możliwość zamieszkania w lokalu,
- 4) uznanie lokalu za nie nadający się na stały pobyt ludzi,
- 5) orzeczenia sądowego lub zawartej ugody,
- 6) zmiany funkcji lokalu lub budynku.

3. Gdy rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga Gmina może wskazać lokal zamienny na okres nie dłuższy niż 1 roku.

## § 12

Gmina zawiera umowę najmu pracowni artystycznej z osobą prowadzącą aktualną działalność w dziedzinie kultury i sztuki, która wykaże się :

- 1) dyplomem wyższej uczelni artystycznej lub
- 2) przynależnością do związku albo stowarzyszenia twórczego.

## Rozdział VI

### Katalog lokali wynajmowanych na czas oznaczony

## § 13

1. Lokalem socjalnym jest lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego łączna powierzchnia pokoi przypadająca na 1 członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> , a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Przez obniżony standard należy rozumieć brak łazienki i w.c., ogrzewanie piecowe.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta na 24 miesiące z osobą:

- 1) uprawnioną na mocy orzeczenia sądu,
- 2) z osobą, która utraciła tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego,
- 3) zamieszkuje na terenie miasta co najmniej 5 lat,
- 4) oraz dochody gospodarstwa domowego spełniają kryteria określone w § 4 ust. 1, pkt. 1.

3. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od warunków wymienionych w ust. 2 i 3 w stosunku do osób, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

4. Warunki wymienione w ust. 2 pkt. 3 i 4 niniejszego § muszą być spełnione łącznie.

## **Rozdział VII**

### **Poprawa warunków mieszkaniowych poprzez powiększenie przedmiotu najmu**

#### **§ 14**

1. Najemca lokalu mieszkalnego może ubiegać się o zawarcie aneksu do umowy najmu, którego przedmiotem będzie opróżniony lokal w bezpośrednim sąsiedztwie nie mogący stanowić samodzielnego lokalu mieszkalnego.
2. Koszty remontu dodatkowo uzyskanych pomieszczeń ponosi najemca bez możliwości żądania ich zwrotu od wynajmującego. Na tej samej zasadzie najemca ponosi koszty ewentualnie przeprowadzonych prac adaptacyjnych lub modernizacji.

## **Rozdział VIII**

### **Społeczna komisja mieszkaniowa**

#### **§ 15**

1. Społeczna komisja mieszkaniowa powoływana jest w celu kontroli trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.
2. Społeczną komisję mieszkaniową powołuje Rada Miasta w składzie nie większym niż 6 osób, w szczególności spośród:
  - 1) członków Rady Miasta Siemiatycze,
  - 2) pracowników Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.
3. Zmiany w składzie osobowym komisji następują w drodze Uchwały Rady Miasta Siemiatycze.
4. Społeczna komisja mieszkaniowa obraduje na posiedzeniach w składzie co najmniej połowy członków, w obecności przewodniczącego lub wiceprzewodniczącego.
5. Do zadań społecznej komisji mieszkaniowej należy:
  - 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
  - 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu,
  - 3) sporządzanie i przedkładanie Burmistrzowi Miasta projektów list osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony i lokali socjalnych,
  - 4) opiniowanie uwag i zastrzeżeń do projektów list.
6. Posiedzenie komisji zwołuje Burmistrz Miasta zapewniając jej obsługę techniczno-kancelaryjną.
7. Oględziny pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o najem lokali z zasobów mieszkaniowych gminy winny być dokonywane przez co najmniej dwóch członków komisji. Z oględzin sporządza się protokół, który podpisują wszyscy uczestnicy biorący udział w oględzinach lokalu.
8. Z posiedzeń komisji sporządza się protokół, który podpisują wszyscy członkowie uczestniczący w posiedzeniu.
9. Społeczna komisja mieszkaniowa opiniując wnioski osób ubiegających się o najem lokali z zasobów komunalnych Gminy obowiązana jest do przestrzegania przepisów niniejszej uchwały.

## **Rozdział IX**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali**

#### **§ 16**

1. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie osoby ubiegającej się o przydział lub zamianę na liście przydziałów rocznej lub dodatkowej.
2. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku według wzoru ustalonego przez wynajmującego oraz udokumentowania spełnienia warunków określonych uchwałą, od spełnienia których uzależniona jest możliwość zawarcia z nimi przez Gminę umowy najmu lokalu. Nieterminowe złożenie wymaganych dokumentów lub niespełnienie jednego z wymaganych kryteriów skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.
3. Wnioski osób ubiegających się o otrzymanie lokalu przyjmowane są do 30 listopada roku poprzedzającego rok sporządzenia listy.
4. Projekty rocznych list podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie do dnia 31 marca każdego roku na okres 1 miesiąca w budynku Urzędu Miasta na tablicy ogłoszeń.
5. Projekty rocznych list winny zawierać informację o możliwości składania uwag i zastrzeżeń.
6. Oprócz rocznych list mogą być w ciągu roku tworzone listy dodatkowe.
7. Listy dodatkowe obejmują osoby zakwalifikowane przez Społeczna komisję mieszkaniową do wynajęcia lokalu, określone w § 2 i § 5, w przypadku odmowy przyjęcia lokalu przez osoby umieszczone na liście podstawowej.
8. Projekty list i listy ostateczne zatwierdza Burmistrz Miasta .
9. Roczne listy osób uprawnionych do przydziału lub zamiany lokalu sporządzane są w terminie do 31 maja każdego roku w oparciu o projekty list.

#### **§ 17**

Listę uważa się za zrealizowaną, w stosunku do osoby uprawnionej do najmu lokalu, w przypadku:

- 1) zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego,
- 2) odmowy przyjęcia dwóch kolejnych propozycji umowy najmu lokali mieszkalnych.

#### **§ 18**

Dopuszcza się możliwość odstąpienia od tworzenia list rocznych lub ograniczenia do pewnej grupy osób w przypadku zagrożenia realizacji potrzeb osób umieszczonych na liście.

## **Rozdział X**

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

#### **§ 19**

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być wynajmowane w drodze publicznego przetargu ustnego w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, albo wynajmowane osobom, które spełniają wymogi niniejszej uchwały o dochodach z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających najem, przekraczających kryterium uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

## **Rozdział XI**

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 20**

Przepisów wynikających z § 15 i 16 nie stosuje się do osób wymienionych w § 2, ust. 3 i 5, § 8, § 10, ust. 4, § 11, ust. 2, § 12 i § 14.

#### **§ 21**

W sprawach nie uregulowanych uchwałą obowiązują przepisy ustawy oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

#### **§ 22**

Traci moc Uchwała Nr XXXIV/201/02 Rady Miasta Siemiatycze z dnia 12 czerwca 2002 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Siemiatycze ( Dz. Urz. Woj. Podl. z 2002., Nr 25, poz. 632, z 2003 r., Nr 25, poz. 632 ).

#### **§ 23**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Siemiatycze.

#### **§ 24**

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Agnieszka Anna Sitarska