

**UCHWAŁA NR XLIV/413/2021  
RADY MIEJSKIEJ W RYMANOWIE**

z dnia 26 marca 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy  
Rymanów.**

Na podstawie na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U z 2020. poz. 713 ze zm.) 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, poz. 611 ze zm.) –

**Rada Miejska w Rymanowie  
uchwała co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rymanów członkom wspólnoty samorządowej.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Rymanów;
- 2) **Burmistrz** - należy przez to rozumieć Burmistrza Gminy Rymanów;
- 3) **Ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U z 2020, poz. 611 ze zm.);
- 4) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art.4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U z 2019r. poz. 2133);
- 5) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3, 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz.U z 2019r. poz. 2133);
- 6) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury i renty ogłaszanej na podstawie art. 94 ust 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. z 2020r poz. 53 ze zm.);

§ 3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być wynajmowane, osobom które spełniają łącznie następujące warunki :

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Rymanów;
- 2) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 3) dochody ich gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w niniejszej uchwale.

**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.**

§ 4. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których udokumentowany dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 200% najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 150% najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których udokumentowany dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 125% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75% najniższej emerytury - w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. Do dochodu, o który mowa w § 4 i 5, zalicza się dochody uzyskiwane przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego, zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, według przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

§ 7. W przypadku najmu pomieszczeń tymczasowych mają zastosowanie przepisy § 5.

§ 8. Nie przewiduje się stosowania obniżek czynszu w trybie art. 7 ust 2 ustawy.

§ 9. Weryfikacja spełnienia kryterium dochodowego jest dokonywana co 3 lata w oparciu o składane deklaracje o dochodach w stosunku do najmu lokalu na czas nieoznaczony.

### **Rozdział 3.**

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

§ 9. Za warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) stwierdzenia konieczność opróżnienia w całości lub części budynku z uwagi na bezpośrednią groźbę zawalenia przez organ nadzoru budowlanego;
- 2) wydanie zakazu użytkowania obiektu budowlanego w całości lub w części z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny przez organ nadzoru budowlanego;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi.

### **Rozdział 4.**

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

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

- 1) zamieszkują i posiadają centrum życiowe w granicach administracyjnych gminy przez okres co najmniej 5 lat przed złożeniem wniosku;
- 2) wychowują małoletnie dzieci;
- 3) są wychowankami placówek opiekuńczo-wychowawczych, rodzinnych domów dziecka oraz rodzin zastępczych, pochodzącymi z terenu gminy, opuszczającymi je w związku z uzyskaniem pełnoletniości, które nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania.
- 4) zakwalifikowane zostały przez Burmistrza, w przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi.

§ 11. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokal mają osoby które:

- 1) utraciły lokal mieszkalny wskutek pożaru, katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego;
- 2) wychowują małoletnie dzieci;
- 3) zakwalifikowane zostały przez Burmistrza, w przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi.

2. Przy rozpatrywaniu wniosków osób, o których mowa w ust. 1 pkt 1, nie stosuje się kryterium dochodowego.

### **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.**

§ 12. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga zgody Burmistrza.

§ 13. 1 Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu ubiegającym się o zamianę zajmowanego lokalu, na:

- 1) lokal o większej powierzchni, ze względu na nadmierne zaludnienie;

- 2) lokal o mniejszej powierzchni, ze względu na zmianę sytuacji rodzinnej;
- 3) lokal równorzędny położony na niższej kondygnacji, ze względów uzasadnionych stanem zdrowia.

2. Nie dopuszcza się zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy między najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

**§ 14.** Lokale wynajmowane w ramach umowy najmu socjalnego lokalu lub umowy o najem tymczasowego pomieszczenia nie podlegają zamianie.

**§ 15.** Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w pierwszej kolejności są:

- 1) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie przepisów art. 32 w związku z art. 11 ust 2 pkt 4 ustawy;
- 2) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, którym sąd w wyroku przyznał prawo do lokalu zamiennego z mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu na podstawie art. 11 ust 2 pkt 4 ustawy, z uwagi na konieczność remontu budynku lub jego części wynikającą z decyzji organu nadzoru budowlanego albo udokumentowaną celowość rozbiórki bądź konieczności remontu budynku lub jego części;
- 4) najemcy lokali, zobowiązani do opróżnienia lokali, wymagających koniecznej naprawy na czas nie dłuższy niż rok.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 16. 1.** Osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu zobowiązana jest do złożenia pisemnego wniosku o najem lokalu w Urzędzie Gminy w Rymanowie. Wzór wniosku o najem lokalu określi Burmistrz w drodze zarządzenia.

2. Do wniosku o najem lokalu wnioskodawca zobowiązany jest dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów wnioskodawcy oraz osób oraz osób będących członkami gospodarstwa domowego, zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 ust. ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 4) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych.

3. Wniosek o najem lokalu jest sprawdzany przez pracownika urzędu, któremu powierzono prowadzenie spraw z zakresu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy pod względem formalnym i merytorycznym.

4. Wniosek jest odrzucony jeżeli wnioskodawca nie spełnia warunków określonych w § 3 niniejszej uchwały.

5. W przypadku złożenia wniosku, który nie zawiera wszystkich wymaganych dokumentów i oświadczeń, wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia, w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 7 dni, z pouczeniem, że nie usunięcie tych braków spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.

6. Wniosek przedstawia się do zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

7. Termin rozpoznania wniosku nie powinien być dłuższy niż 2 miesiące, od daty złożenia wniosku.

**§ 17.1** Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony, najem socjalny lokali, najem pomieszczeń tymczasowych sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Burmistrz powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową w składzie co najmniej 3 członków.

3. Zasady działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

4. Komisja dokonuje oceny wniosków na podstawie dokumentów i oświadczeń dołączonych do wniosku, protokołu z wizji lokalnej, oraz danych pozyskanych od innych instytucji w tym Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

5. Komisja przygotowuje wstępny projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu, najem socjalny lokali, w przypadku zwolnienia się lokalu w mieszkaniowym zasobie gminy.

6. Decyzje o wyborze osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu lokalu lub najem socjalny lokalu, podejmuje Burmistrz spośród wniosków zaopiniowanych pozytywnie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

7. Burmistrz ustala projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu, najmu socjalnego lokalu. 8 Projekt listy podaje się do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Gminy w Rymanowie przez okres 30 dni, termin ten jest przewidziany na składanie uwag i zastrzeżeń. W projektach list umieszcza się zawiadomienie o terminie i miejscu składania uwag i zastrzeżeń.

9. Burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, rozpatruje uwagi i zastrzeżenia, a następnie ustala ostateczną listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu.

10. Listę podaje się do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Gminy w Rymanowie przez okres 14 dni.

## **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, a także zajmują lokal bez tytułu prawnego z innych przyczyn.**

§ 18. 1. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych.

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą wstąpić w stosunek najmu na warunkach przysługujących poprzedniemu najemcy jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu.

§ 19. 1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

2. Osoby wymienione w ust. 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

3. Osoby pozostające w opuszczonym przez najemcę lokalu, lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, i wydania lokalu.

§ 20. 1. Dopuszczalne jest ponowne nawiązanie lub kontynuowanie stosunku najmu z osobą, której wypowiedziano najem na podstawie art. 11 ust 2 pkt 2 ustawy, a która uregulowała zaległe należności wraz z odsetkami.

2. Ponowne nawiązanie stosunku najmu może dotyczyć także osób, którym sąd nakazał opróżnienie lokalu, a które spłaciły zaległe należności wraz z odsetkami oraz kosztami postępowania sądowego.

## **Rozdział 8.**

### **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**

§ 21. Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności spełniać warunki techniczne dla osób niepełnosprawnych.

§ 22. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczone na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną. Mieszkania chronione są formą pomocy społecznej przygotowującą osoby tam przebywające pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę.

2. Mieszkania chronione będą przekazywane do dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej na czas oznaczony.

### **Rozdział 9.**

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

§ 23. Nie przewiduję się stosowania odrębnych kryteriów w trybie art. 21 ust 3b ustawy.

### **Rozdział 10.**

#### **Postanowienia końcowe**

§ 24. Traci moc uchwała nr XXVI/258/05 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 1 lipca 2005r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Rymanów.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Rymanów.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Rymanowie

**Andrzej Pitrus**