

UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY SORKWITY  
z dnia .....2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sorkwity.

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

§ 1. Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sorkwity”, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sorkwity.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXX/223/2001 Rady Gminy Sorkwity z dnia 29 czerwca 2021r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sorkwity (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2021r., poz. 3055).

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

Przewodnicząca Rady Gminy

KANCELARIA PRAWNA  
Marcin Adamczyk Marta Wojsa i Partnerzy s.c.  
Sprawdzono pod względem formalno-prawnym  
Podpis BH data .....

Uzasadnienie do:  
uchwały nr  
z dnia

Z uwagi na otrzymane Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Warmińsko – Mazurskiego znak PN.4131.294.2021 z dnia 2 sierpnia 2021r, stwierdzające nieważność załącznika do uchwały Nr XXX/223/2021 Rady Gminy Sorkwity z dnia 29 czerwca 2021r. w sprawie : zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sorkwity zostały dokonane zmiany treści w/w załącznika zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody. Głównie zmiany dotyczyły treści §5 w rozdziale - 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 , w §7 w rozdziale - Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz w §14 w rozdziale - Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którym w najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

Mając powyższe na uwadze należy dokonać zmiany w przedmiotowej uchwale i wnoszę o podjęcie projektu uchwały.



WÓJT  
Józef Maciejewski

## **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sorkwity w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców wspólnoty samorządowej Gminy Sorkwity.

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

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Sorkwity
- 2) Mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Sorkwity,
- 3) Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 ze zm.).
- 4) Mieszkańcach Gminy - należy przez to rozumieć osoby stale zamieszkałe na terenie Gminy Sorkwity.
- 5) Miejscu zamieszkania – należy przez to rozumieć miejsce zamieszkania w rozumieniu art. 25 i następne ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1740).
- 6) Wynajmującym - oznacza to Gminę Sorkwity.
- 7) Najmie socjalnym - jest to najem lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.
- 8) Najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.
- 8) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Sorkwity
- 9) urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Gminy Sorkwity.

## **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. 1. O najem lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2. O najem socjalny lokalu mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku

nie przekracza 80 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§ 4. 1. Wynajmujący na wniosek najemcy może stosować obniżki czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wynosi:

- 1) przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 0% do 50% najniższej emerytury czynsz można obniżyć maksymalnie o 20%.
- 2) przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 50% do 90% najniższej emerytury czynsz można obniżyć maksymalnie o 10%.

§ 5. Czynsze za najem socjalny nie mogą przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

### **Rozdział 3.**

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

§ 6. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.);
  - 2) zamieszkują w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej;
  - 3) zamieszkują z osobą niepełnosprawną lub niezdolną do samodzielnej egzystencji w rozumieniu art.4 ust.1 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t. j. Dz. U. 2021 r. poz. 573 ze zm.)
  - 4) zamieszkują w lokalach przeznaczonych do kapitalnego remontu lub rozbiórki,
  - 5) zamieszkują w lokalu, w którym brak jest wyposażenia w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną;
  - 6) są osobami bezdomnymi.
2. Warunki zamieszkiwania określone w ust.1 nie muszą być spełnione łącznie.

### **Rozdział 4.**

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, zamieszkującym na terenie Gminy, o których mowa § 3 ust. 1 niniejszej uchwały, które spełniają ponadto jedną z poniższych przesłanek:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) w okresie nie dłuższym niż 24 miesiące od dnia złożenia wniosku opuściły, po osiągnięciu pełnoletności, rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą, bądź regionalną placówkę opiekuńczo-terapeutyczną, jeżeli były mieszkańcami Gminy do czasu umieszczenia w placówkach;

3) wychodzą z systemu pieczy zastępczej, o której mowa w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2020 r. poz. 821 ze zm.) bez konieczności spełnienia wymagań dotyczących warunków zamieszkania oraz kryterium dochodowego;

4) posiadają orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu.

§ 8. 1. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;

2) są osobami bezdomnymi w rozumieniu art. 6 ust. 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, osobami opuszczającymi schroniska dla bezdomnych, domy samotnych matek i inne tego typu placówki.

2. W przypadku, gdy o najem lokalu ubiegają się małżonkowie lub osoby prowadzące wspólne gospodarstwo domowe, z których każde z nich posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych osób podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym jak i drugim miejscu zamieszkania.

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

1) zbyły lub przekazały lokal lub budynek mieszkalny;

2) opuściły dotychczas zajmowany lokal znajdujący się w zasobach mieszkaniowych Gminy nie dokonując przy tym rozliczenia z administratorem zobowiązań wynikających z zajmowania lokalu;

3) opuściły dobrowolnie dotychczas zajmowany lokal.

## **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. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się o zmianę zajmowanego lokalu, jeżeli:

1) zakwalifikują się do zamiany ze względu na stan zdrowia najemcy lub członka jego gospodarstwa domowego, gdy jest osobą niepełnosprawną lub ciężko i przewlekle chorą, a warunki mieszkaniowe utrudniają jej funkcjonowanie;

2) zamieszkują dotychczas w lokalu, gdzie powierzchnia pokoi jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania w gospodarstwie wieloosobowym oraz mniejszą niż 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Przyjmuje się zasadę nierozpatrywania wniosków o ujęcie na listę zamian lokali na dany rok osób, które:

1) otrzymały mieszkanie z zasobów gminy w okresie ostatnich 3 lat;

2) zalegają w opłacie czynszowej co najmniej za trzy pełne okresy płatności.

3. W przypadku powstania zaległości czynszowej za dotychczas zajmowany lokal w wysokości co najmniej sześciomiesięcznych pełnych okresów płatności, osoba umieszczona na liście zamian zostaje z niej skreślona, chyba, że spłaci zadłużenie w terminie wskazanym w piśmie o zamiarze skreślenia.

4. Wójt Gminy realizując politykę mieszkaniową Gminy, może wyjść z propozycją zamiany lokalu w stosunku do osób dotychczas nie ubiegających się o dokonanie zamiany oraz nie ujętym na liście zamian.

§ 11. 1. Gmina dopuszcza możliwość zamiany lokali pomiędzy:

- 1) najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i właścicielami lokali mieszkalnych;
- 3) najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. W przypadku zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do różnych właścicieli wymagane jest uzyskanie zgody dysponentów tych lokali oraz po spełnieniu warunków ustalonych przez wynajmującego w odrębnej umowie sporządzonej w formie pisemnej.

3. Zamiana lokali nie może naruszać zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i nie może spowodować pogorszenia warunków mieszkaniowych osób objętych zamianą, a powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 6.**

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

§ 12. Osoby ubiegające się o najem lub zamianę lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku wraz z udokumentowaniem wymogów określonych w niniejszej uchwale.

§ 13.1. Wójt Gminy powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, określając jej skład osobowy i regulamin działania.

2. Zadaniem Komisji jest opiniowanie wniosków o najem lokali mieszkalnych oraz innych spraw wynikających z niniejszej uchwały, a związanych z najmem lokali.

3. Komisja opiniuje wnioski w IV kwartale każdego roku, a w uzasadnionych przypadkach niezwłocznie.

4. Rozpatrzeniu w danym roku podlegają wnioski zarejestrowane do dnia 30 września, natomiast wnioski zarejestrowane po tym terminie będą podlegały rozpatrzeniu w czwartym kwartale następnego roku.

5. Wnioskodawca, którego wniosek rozpatrzono negatywnie może, w terminie 7 dni od dnia opublikowania listy, złożyć do Wójta Gminy uwagi lub zastrzeżenia.

6. Złożone uwagi i zastrzeżenia będą rozpatrywane przez Komisję w terminie 30 dni od dnia ich wpływu.

7. Zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową wykaz osób, które kwalifikują się do zawarcia umowy najmu na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy zatwierdza Wójt Gminy.

8. Zaopiniowane listy przydziału lokali na dany rok zatwierdzone są przez Wójta Gminy w terminie do 31 stycznia. Listy przydziału mieszkań podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

9. Osoby ujęte na liście oczekujących na przydział lokalu podlegają okresowej weryfikacji pod kątem spełnienia warunków do zawarcia umowy najmu lokalu wynikających z uchwały.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którym w najem nie wstąpiły po śmierci najemcy**

§ 14. Jeżeli w lokalu pozostały osoby, którym nie przysługuje wstąpienie w stosunek najmu po śmierci najemcy na podstawie art.691 Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020, poz. 1740 ze zm.) lub osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, z osobami tymi może zostać zawarta umowa zajmowanego lokalu po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) są pełnoletnie,
- 2) spełniają kryterium określone w § 3 ust. 1 i 2,
- 3) pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę, są jego osobami bliskimi (wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposobione), wspólnie z dotychczasowym najemcą zamieszkiwały i posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz prowadzili z nim wspólne gospodarstwo domowe

## **Rozdział 8.**

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

§ 15. Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych w zależności od rodzaju niepełnosprawności:

- 1) W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych, wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, a powierzchnie podłóg będą pozbawione progów i zróżnicowania poziomu z zachowaniem właściwości antypoślizgowych;
- 2) W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na parterze budynku, wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, a powierzchnie podłóg będą pozbawione progów i zróżnicowania poziomu, z zachowaniem właściwości antypoślizgowych;
- 3) W przypadku osób z niepełnosprawnością wzroku, wskazany lokal wyposażony będzie w instalację wejściowej sygnalizacji dzwonekowej, także wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowanie osobie niepełnosprawnej, gdzie kolorystyka ścian i podłóg oraz ich faktura powinna być zróżnicowana na etapie wykonywania prac budowlanych, w celu poprawienia orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących;
- 4) W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony będzie w sygnalizację alarmowo - przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także wyposażony będzie w ciepłą wodę, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowanie osobie niepełnosprawnej;
- 5) W przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu. Wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnie wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę;

## **Rozdział 9.**

**Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego**

§ 16. 1. Gmina może przeznaczać wolne lokale mieszkalne na mieszkanie chronione w rozumieniu ustawy

o pomocy społecznej oraz na wykonywanie innych zadań gminy określonych ustawą o wspieraniu rodziny i systemie pieczy społecznej.

2. W celach realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sorkwicach składa do Wójty Gminy umotywowany wniosek, określający cel, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania dotyczące dostosowania 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 Społecznej Komisji Mieszkaniowej.