



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 18 października 2013 r.

Poz. 3727

### UCHWAŁA NR XXVII/253/13 RADY MIEJSKIEJ W MICHAŁOWIE

z dnia 10 października 2013 r.

#### **w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Michałow**

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2005 r., Nr 31 poz. 266, z 2006 r., Nr 86 poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz. 1833, z 2007 r., Nr 128 poz. 902, Nr 173 poz. 1218, z 2010 r. Nr 3 poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342, oraz z 2012 r. poz. 951) Rada Miejska w Michałowie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Michałow, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała nr VIII/42/95 Rady Gminy w Michałowie z dnia 25 lutego 1995 r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteria wyboru osób z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Michałowa.

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej w Michałowie**  
*Bogusław Ostaszewski*

**Załącznik Nr 1** do uchwały XXVII/253/13  
Rady Miejskiej w Michałowie  
z dnia 10 października 2013 r.

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO  
ZASOBU GMINY MICHAŁOWO**

**§ 1.** Ilekroć w niniejszych przepisach jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Michałowo;
- 2) ustawie - oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) lokalu - oznacza to lokal mieszkalny należący do gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 4) lokalu socjalnym - oznacza to lokal mieszkalny należący do zasobu mieszkaniowego Gminy zakwalifikowany jako lokal socjalny w rozumieniu ustawy;
- 4a) tymczasowym pomieszczeniu - oznacza to pomieszczenie należące do zasobu mieszkaniowego Gminy zakwalifikowane jako tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy;
- 5) gospodarstwie domowym - oznacza to gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby;
- 6) spełniającym kryteria - oznacza to osoby, którym ze względu na spełnienie określonych w uchwale warunków może być wynajęty lokal lub lokal socjalny;
- 7) lokalu wolnym - oznacza to lokal opróżniony, do którego żadna osoba, oprócz właściciela, nie posiada tytułu prawnego;
- 8) osobach mających zaspokojone potrzeby mieszkaniowe - są to osoby wraz z członkami gospodarstwa domowego zajmujące lokal mieszkalny, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada co najmniej 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - 10 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi;
- 9) dochód - oznacza to dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

**I. WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCA ODDANIE  
W NAJEM LUB W PODNAJEM LOKALU NA CZAS NIEOZNACZONY I LOKALU  
SOCJALNEGO ORAZ WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO  
UZASADNIAJĄCA ZASTOSOWANIE OBNIŻEK CZYNSZU**

**§ 2.** Wynajęcie lokalu może nastąpić, gdy osoby zamieszkujące na terenie Gminy Michałowo, ubiegające się o najem mają następujące dochody na jednego członka gospodarstwa domowego:

- 1) nieprzekraczające 150 procent najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego i 100 procent w przypadku gospodarstwa wieloosobowego;
- 2) nieprzekraczające 200 procent najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego i 150 procent w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, jeżeli wśród członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania jest osoba z orzeczoną stopniem niepełnosprawności.

**§ 3.** Za spełniających kryterium dochodowe do wynajęcia lokalu uznaje się również:

- 1) wychowanków domów dziecka, rodzin zastępczych i innych placówek opiekuńczo - wychowawczych oraz repatriantów otrzymujących od Gminy lokale mieszkalne w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 listopada 2000 roku o repatriacji, w ciągu 6 miesięcy od opuszczenia placówki lub przyjazdu do Polski;

- 2) mieszkańców Gminy, którzy utracili swoje mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 3) lokatorów z zasobu mieszkaniowego Gminy, którym zaproponowano wynajęcie wolnego lokalu w zamian za zwolnienie dotąd zajmowanego.

**§ 4.** Za spełniających kryteria dochodowe do uzyskania najmu lokalu socjalnego uznaje się osoby nieprzekraczające 50 procent dochodu ustalonego w § 2 uchwały oraz osoby, którym w wyroku eksmisyjnym przyznano uprawnienia do lokalu socjalnego.

**§ 5.** Ustalenie średnich dochodów miesięcznych na członka gospodarstwa domowego, o których mowa w § 2. i § 4., następuje za okres i na zasadach przewidzianych dla ustalenia uprawnień do dodatku mieszkaniowego.

## **II. WARUNKI ZAMIESZKIWANIA KWALIFIKUJĄCE WNIOSKODAWCĘ DO ICH POPRAWY**

**§ 6. 1.** Poprawa warunków mieszkaniowych oznacza przyznanie wnioskodawcy, na jego wniosek, lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy w zamian za rezygnację z najmu lokalu dotąd zajmowanego.

2. Poprawa warunków mieszkaniowych może polegać na wynajęciu dwóch lokali w zamian za rezygnację z najmu lokalu dotąd zajmowanego.

3. Poprawa warunków mieszkaniowych może polegać również na wynajęciu lokalu z przeznaczeniem dla części członków gospodarstwa domowego zajmujących lokal dotychczasowy. W takiej sytuacji nie dochodzi do zwolnienia lokalu dotychczasowego, chociaż może zmienić się krąg najemców tego lokalu.

4. Poprawa warunków mieszkaniowych może być poprzedzona zawarciem umowy, w której Gmina ustali termin wykonania eksmisji z lokalu, a osoba zainteresowana poprawą warunków mieszkaniowych zobowiąże się pokryć koszty eksmisji i co najmniej 50 % wysokości zadłużenia.

**§ 7. 1.** Uprawnionymi, zgodnie z § 6. ust. 1, 2 i 3 niniejszej uchwały, do wnioskowania o poprawę warunków mieszkaniowych są najemcy lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy niemający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w rozumieniu § 1 pkt 8 niniejszej uchwały, oraz spełniający kryteria dochodowe określone w § 2. pkt 1 lub 2.

2. Mimo niespełnienia kryterium z ust. 1 za uprawnionych do wnioskowania o poprawę warunków mieszkaniowych uznaje się najemców, w których gospodarstwie domowym jest osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim i gdy zajmowane mieszkanie nie jest położone na parterze budynku, w którym nie ma windy.

## **III. KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALU NA CZAS NIEOZNACZONY I LOKALU SOCJALNEGO**

**§ 8. 1.** Wolne lokale wynajmuje się osobom w niżej wymienionej kolejności, które:

- 1) utraciły dotychczas zajmowane lokale mieszkalne na terenie Gminy w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 2) wynajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;

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

**§ 9. 1.** Zakwalifikowania lokalu na lokal socjalny oraz przekwalifikowania lokalu socjalnego na lokal dokonuje Burmistrz Michałowa.

2. Część lokali socjalnych o niskim standardzie przeznacza się na pomieszczenia tymczasowe wykorzystywane na potrzeby osób eksmitowanych, które nie mają uprawnień do lokalu socjalnego.

**§ 10.** Pierwszeństwo wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom uprawnionym do lokalu socjalnego na mocy wyroku sądowego.

#### **IV. 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. Zamiana lokali w rozumieniu niniejszych przepisów dotyczyć może tylko lokali faktycznie zajmowanych na podstawie tytułu prawnego.

2. Do zamiany dochodzi w wyniku porozumienia zawartego pomiędzy uprawnionymi do ich zajmowania, za zgodą ZGKiM w Michałowie bądź podmiotu, zwanego dalej dysponentem lokalu, od uprawnień którego wywodzi swój tytuł prawny do lokalu uczestnik zamiany.

§ 12. Zamiana może polegać na:

- 1) zakończeniu dotychczasowych stosunków prawnych i zawarciu przez właściciela lub dysponenta lokalu nowych umów, dających takie samo prawo do lokalu, jakie wynikało z umów zakończonych;
- 2) dokonaniu przez zamieniających się użytkowników wzajemnej cesji praw i obowiązków związanych z zajmowanymi lokalami, za zgodą właściciela lokalu lub jego dysponenta;
3. Najemcy lokali socjalnych po spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 4 niniejszej uchwały, mogą dokonywać wzajemnej zamiany za zgodą kierownika ZGKiM w Michałowie;
4. Do zamiany lokalu socjalnego na lokal może dojść, gdy najemca posiada tytuł prawny i spełnia kryterium dochodowe określone w § 2 niniejszej uchwały po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołanej na podstawie § 16. ust. 1.

§ 13. 1. Zamiany pomiędzy najemcami lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy mogą odbywać się bez ograniczeń, z wyjątkiem sytuacji gdy w wyniku zamiany zamieniający się, który ma dotychczas zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, nie miałby zaspokojonych potrzeb ze względu na powierzchnię uzyskanego lokalu.

2. Odmowa zgody na zamianę może nastąpić z ważnych przyczyn.

§ 14. 1. Zgoda na zamianę lokali powinna być uzależniona od spłacenia przez najemców całości zadłużenia związanego z najmem lokali będących przedmiotem zamiany.

2. W szczególnych sytuacjach można wyrazić zgodę na zamianę po wpłaceniu przez najemców co najmniej 60 procent zadłużenia wynikającego z najmu.

§ 15. 1. Jeżeli przedmiotem zamiany jest inne prawo niż najem, to w wyniku realizacji zamiany Gmina obejmuje to prawo, a dotychczasowy najemca lokalu komunalnego otrzymuje prawo do tego lokalu na prawach dotychczasowych (w postaci najmu).

2. Zmiany określone w ust. 1 dotyczą wyłącznie lokali znajdujących się na terenie Gminy Michałowo.

#### **V. TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI ZAWIEARANYCH NA CZAS NIEOZNACZONY I O NAJEM LOKALI SOCJALNYCH ORAZ SPOSÓB Poddania tych spraw kontroli społecznej**

§ 16. 1. Dla zapewnienia społecznej kontroli rozpatrywania wniosków o najem wolnych lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Michałowo, Burmistrz w formie zarządzenia powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, zwaną dalej „komisją”.

2. Do zadań komisji należy:

- 1) dokonanie oględzin pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu;
- 3) sporządzanie projektu listy osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu zwaną dalej "listą";
- 4) rozpatrywanie i opiniowanie zastrzeżeń wnioskodawców do projektu listy.

3. Do prawomocności obrad komisji niezbędna jest obecność na posiedzeniu ponad 50 procent składu komisji, w tym przewodniczącego.

4. Komisja wybiera przewodniczącego komisji oraz określa regulamin jej działania.

5. Posiedzenie komisji zwołuje Burmistrz Michałowa w miarę potrzeb. Burmistrz Michałowa zapewnia obsługę techniczno-kancelaryjną komisji.

6. Oględziny miejsca zamieszkania osób ubiegających się o najem lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy winny być dokonywane przez co najmniej dwóch członków komisji.

7. Z posiedzeń komisji sporządza się protokół, który podpisują członkowie komisji.

8. Komisja opiniując wnioski osób ubiegających się o najem lokali z zasobów Gminy zobowiązana jest do przestrzegania niniejszych przepisów.

**§ 17.** 1. Kolejność realizowania wniosków osób spełniających kryteria do wynajęcia lokalu i lokalu socjalnego jest proponowana przez komisję na podstawie oceny dotychczasowych warunków zamieszkania, warunków socjalnych i rodzinnych wnioskodawców, z uwzględnieniem zasad pierwszeństwa określonych w § 8. ust. 1 pkt 2 oraz pozostałych kryteriów wymienionych w niniejszych przepisach.

2. Komisja przygotowuje projekt listy obejmującej ilość wnioskodawców równą przewidywanej ilości mieszkań.

3. Zasady i kryteria ustalone niniejszą uchwałą nie dotyczą osób, o których mowa w § 22.

**§ 18.** 1. Oddaje się lokale w najem bez zastosowania trybu opisanego w § 17. osobom wymienionym w:

- 1) § 3. pkt 3 uchwały,
- 2) § 8. pkt 1 i pkt 2 uchwały,
- 3) § 24 uchwały.

2. Tryb opisany w § 17. nie dotyczy także lokali wynajmowanych w wyniku realizowania zamiany lokali niedokonywanej w formie cesji praw i obowiązków najemcy.

**§ 19.** 1. Komisja ustala projekt listy sukcesywnie w ramach posiadanych wolnych zasobów mieszkaniowych.

2. Projekt listy podawany jest, do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie go, na stronie internetowej oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Michałowie, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego na okres 30 dni, z pouczeniem o terminie składania zastrzeżeń do tego projektu.

3. Złożone zastrzeżenia do projektu listy komisja rozpatruje w terminie 14 dni od daty utworzenia listy.

4. Listę zatwierdza Burmistrz Michałowa.

**§ 20.** Wniosek o wynajęcie wolnego lokalu lub poprawę warunków mieszkaniowych uznaje się za zrealizowany, jeśli wnioskodawca odmówi przyjęcia propozycji wynajęcia lokalu.

**§ 21.** 1. Lokal faktycznie zajmowany przez byłego najemcę, który utracił najem wyłącznie z powodu nieopłacania czynszu oraz opłat niezależnych obciążających najemcę, może być mu ponownie wynajęty, z zastrzeżeniem § 2. pod warunkiem, że spłaci w całości dług, który powstał w związku z korzystaniem z lokalu w okresie trwania najmu i bezumownego korzystania z lokalu.

2. W przypadkach szczególnie uzasadnionych można ponownie wynająć lokal byłemu najemcy, gdy uregulował on dług w co najmniej 60 procentach, a co do spłaty pozostałej części zawarto stosowną umowę.

3. Lokal o którym mowa w ust. 1, może być ponownie wynajęty osobom, które wstąpiłyby w stosunek najmu po byłym najemcy, gdyby najem trwał nadal po uzyskaniu opinii Komisji pod warunkiem:

- 1) wyrażenia zgody przez byłego najemcę,
- 2) spłaty całego zadłużenia dotyczącego tego lokalu,
- 3) ujęciu byłego najemcy jako osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania w tym lokalu.

**§ 22.** 1. Z zasobu mieszkaniowego Gminy, zawartego w § 2 Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Michałowo na lata 2012-2017, wydzieli się w miarę zaistniałych potrzeb lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na lokale związane ze stosunkiem pracy.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 wynajmuje się osobom, których zatrudnienie i zamieszkiwanie na terenie Gminy jest ważne dla realizacji zadań publicznych i społecznych w gminie Michałowo.

3. Do wynajmowania lokali, o których mowa w ust.1., nie stosuje się przepisów uchwały w zakresie określającym kryteria i tryb wynajęcia lokali.

4. Przydział lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanej osoby.

5. O wynajęciu lokalu decyduje Burmistrz Michałowa w formie zarządzenia, wskazując konkretny lokal i najemcę.

6. Umowy najmu zawiera się na czas nieokreślony lub na czas stosunku pracy.

## **VI. ZASADY POSTĘPOWANIA W STOSUNKU DO OSÓB, KTÓRE POZOSTAŁY W LOKALU OPUSZCZONYM PRZEZ NAJEMCĘ LUB W LOKALU, W KTÓREGO NAJEM NIE WSTĄPIŁY PO ŚMIERCI NAJEMCY**

**§ 23.** 1. Jeżeli najemca opuszcza lokal z zamiarem rezygnacji z najmu, to osoby będące członkami jego gospodarstwa domowego, wspólnie z nim zamieszkałe opuszczają lokal w terminie trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę.

2. Jeżeli najemca z ważnych powodów osobistych opuścił lokal i zrezygnował z najmu, to z osobami bliskimi najemcy wymienionymi w art. 691 § 1. Kodeksu cywilnego może być zawarta umowa najmu. Za ważne powody osobiste uzasadniające opuszczenie lokalu przez najemcę z pozostawieniem w nim domowników uznaje się w szczególności: zawarcie związku małżeńskiego, długotrwałą chorobę, odbywanie kary pozbawienia wolności, rozwód lub separację. Zamiar wynajęcia lokalu osobom bliskim powinien być zaopiniowany przez komisję.

**§ 24.** Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, lecz nie wstąpiły w stosunek najmu, powinny lokal opuścić niezwłocznie w terminie nie dłuższym niż trzy miesiące od śmierci najemcy.