

UCHWAŁA NR 184/XVI/2021

RADY GMINY CZERNICE BOROWE

z dnia 16 lipca 2021 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

Gminy Czernice Borowe

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378 i z 2021 r. poz. 1038) oraz 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 2020 r. poz. 611 i z 2021 r. poz. 11)

Rada Gminy Czernice Borowe uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czernice Borowe w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc uchwała nr 209/XXI/17 Rady Gminy Czernice Borowe dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czernice Borowe (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego 2017 r. poz. 5575).

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernice Borowe.

§ 4.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Jacek Bartold
Jacek Bartold

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czernice Borowe

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 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;
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Czernice Borowe;
- 3) wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Czernice Borowe;
- 4) komisji – należy przez to rozumieć komisję do spraw rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, powołaną przez Wójta Gminy Czernice Borowe;
- 5) dochodzie - rozumie się przez to średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, uzyskiwanych przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;
- 6) kwocie najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłoszoną przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 53, z 2021 r. poz. 291,353 i 794);
- 7) osoba niepełnosprawna – do osób niepełnosprawnych zalicza się te osoby, które mają długotrwale naruszoną sprawność fizyczną, intelektualną lub w zakresie zmysłów co może w oddziaływaniu z różnymi barierami, utrudniać im pełen i skuteczny udział w życiu społecznym, na zasadzie równości z innymi osobami;
- 8) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo, o którym mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych;
- 9) pobliskiej miejscowości - należy przez to rozumieć miejscowość położona w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub powiecie graniczącym z tym powiatem.

§ 2. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest Wójt Gminy Czernice Borowe.

§ 3.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Czernice Borowe jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej spełniającej kryteria określone niniejszą uchwałą, pod warunkiem posiadanych przez gminę wolnych lokali.

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. 1. Prawo ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają osoby, których średni miesięczny dochód z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekroczył, w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Prawo ubiegania się o przydział lokalu (najem socjalny) mają osoby, których dochód z gospodarstwa domowego, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekroczył w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku na piśmie nie przekracza:

- 1) 90% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 40% najniższej emerytury na każdego członka rodziny w gospodarstwie wieloosobowym;

4. Ustala się możliwość obniżenia czynszu o 10%.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) posiadają metraż lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) posiadają znaczny stopień niepełnosprawności, są niezdolne do samodzielnej egzystencji lub zamieszkują w lokalu razem z osobą niepełnosprawną lub chorą, która wymaga stałej opieki innej osoby;
- 3) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 4.

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

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które zamieszkują na terenie gminy Czernice Borowe, spełniają warunki o których mowa w § 4 ust.1 oraz spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) są uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego od Gminy na mocy ustawy lub na podstawie orzeczenia sądu lub decyzji organu nadzoru budowlanego;
- 3) posiadają tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku podlegającym rozbiórce, w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy lub stanem technicznym;
- 4) posiadają znaczny stopień niepełnosprawności, są niezdolne do samodzielnej egzystencji lub zamieszkują w lokalu razem z osobą niepełnosprawną lub chorą, która wymaga stałej opieki innej osoby;
- 5) opuściły dom dziecka lub placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności nie mają możliwości powrotu do rodziny a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy i spełniają kryterium dochodowe;
- 6) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które zamieszkują na terenie gminy Czernice Borowe, spełniają warunki o których mowa w § 4 ust.2 oraz spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 2) opuściły dom dziecka lub placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności nie mają możliwości powrotu do rodziny a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy i spełniają kryterium dochodowe;
- 3) znajdują się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej;
- 4) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia;
- 5) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Umowę najmu socjalnego zawiera się na czas określony do 3 lat.

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

§ 8. 1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny, za pisemną zgodą Wójta.

2. Wójt może wyrazić zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy a osobą najmującą lokal w innych zasobach pod warunkiem uzyskania przez ubiegającego się o zamianę pisemnej zgody właścicieli obu lokali.

3. Najemcy lokalu, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu, może być zaproponowana zamiana lokalu na inny lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

4. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokali, gdy w jej wyniku będzie przypadało na osobę mniej niż 5 m² powierzchni łącznej.

5. Koszty związane z dokonywaniem zamiany ponoszą najemcy.

6. Rozliczenia finansowe wynikające z eksploatacji mieszkań (np. zużycie wody, energii elektrycznej i remontu mieszkań) najemcy dokonują w oparciu o protokół sporządzony przed dokonaniem zamiany mieszkań.

Rozdział 6.

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

§ 9. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z zasobu składają pisemny wniosek do Wójta Gminy Czernice Borowe.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania;
- 3) informację o osobach uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą (stopień pokrewieństwa i wiek);
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych;
- 5) określenie rodzaju lokalu o jaki się ubiega;
- 6) inne warunki uzasadniające potrzebę najmu.

3. Do wniosku dołączają się:

- a) deklarację o wysokości dochodów z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, wszystkich osób będących członkami gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku, składaną na wzorze stosowanym przy ubieganiu się o dodatek mieszkaniowy wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów wykazanych w deklaracji.
- b) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, wymienionych we wniosku.
- c) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

4. Wnioski podlegają wstępnej weryfikacji w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawców uprawniają ich do ubiegania się o najem lokalu z zasobu.
5. Wnioskodawcy zobowiązani są do uzupełnienia wniosku w przypadku, gdy dane zawarte w nim zmieniły się i mają wpływ na ich realizację a w szczególności informacji o dochodach przypadających na członka gospodarstwa domowego, zmiany adresu zamieszkania, struktury rodziny czy zmiany sytuacji mieszkaniowej.
6. Złożenie przez Wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku.
7. Stosunek najmu lokalu regulowany jest umową najmu.

§ 10. 1. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy jest jawne i podlega kontroli społecznej dokonywanej przez komisję mieszkaniową składającą się z minimum czterech osób powołanych spośród Rady Gminy Czernice Borowe, pracowników Urzędu Gminy, Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Czerniach Borowych.

2. Komisję mieszkaniową powołuje Wójt w formie zarządzenia i wyznacza termin jej posiedzenia.

3. Do zadań komisji mieszkaniowej należy w szczególności:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokali.
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu, z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

4. W oparciu o opinię Komisji, Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale.

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

§ 11. 1. W razie śmierci, bądź opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują: małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i ich współmałżonkowie, inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych i które zamieszkiwały faktycznie z najemcą przez okres, co najmniej 5 lat, do chwili jego śmierci oraz posiadają stały meldunek w danym lokalu.

2. Osoby wymienione w ust. 1 muszą spełniać warunki § 4 ust 1 i ust 2.

3. Osoby które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu oraz nie spełniają warunków § 4 ust 1 i ust 2 są zobowiązane do jego opuszczenia najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub jego śmierci.

4. W przypadku niedotrzymania powyższego terminu wójt opróżni lokal w postępowaniu sądowym.

5. W razie braku osób wymienionych w ust.1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

Rozdział 8.

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

§ 12. 1. Lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, wynajmowany osobie niepełnosprawnej ruchowo powinien być usytuowany na najniższej kondygnacji budynku oraz posiadać łazienkę z wc, której wielkość i wyposażenie odpowiada normom określonym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r poz. 1065 z 2020 r. poz.1608 i 2351).

2. W lokalach, o których mowa w ust.1, drzwi powinny posiadać szerokość dostosowaną do potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim, jeżeli ten rodzaj niepełnosprawności posiada lokator.

3. Komunikacja w lokalach, o których mowa w ust.1, powinna być pozbawiona wszelkich barier i pozwalać na swobodne poruszanie się niepełnosprawnego lokatora.

4. Skrzydła okien, nawietrzniki okienne oraz świetliki znajdujące się w lokalach przeznaczonych do zamieszkiwania dla osób niepełnosprawnych ruchowo, powinny być wyposażone w urządzenia wskazane w rozporządzeniu, jeżeli nie przewiduje się korzystania osoby niepełnosprawnej z pomocy innych osób.

§ 13. 1. Bez względu na rodzaj niepełnosprawności, lokale przeznaczone do korzystania przez osoby niepełnosprawne należy wyposażać w urządzenia ułatwiające korzystanie z nich przez lokatora.

§ 14. 1. Lokal niespełniający wymogów określonych w ust.1 może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu.

Rozdział 9.

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

§ 15. 1. W przypadku posiadania wolnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowy zasobu gminy mogą być one przeznaczone na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz. U z 2020 r. poz. 1876 z 2020 r. poz.2369, z 2021 r. poz. 794 i 804) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz.821, z 2021 r. poz. 159 i 1006)

2. O przyznaniu lokalu mieszkalnego w celu realizacji zadań, o których mowa w ust.1 decyduje Wójt Gminy na wniosek kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Czernicach Borowych.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 16. 1. Pozyskane lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² przekazywane będą w pierwszej kolejności w najem rodzinom wielodzietnym, pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych, znajdującym się, na liście oczekujących na oddanie w najem lokalu przy spełnieniu warunku, iż powierzchnia mieszkalna na jedną osobę nie przekroczy 15 m².

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Jacek Bartold
Jacek Bartold