

**UCHWAŁA NR 194/XVII/2021
RADY GMINY CZERNICE BOROWE**

z dnia 30 września 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 2021 r. poz.1372) 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 i 1243) Rada Gminy Czernice Borowe uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała 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 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 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2021 poz. 6672).

§ 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

Załącznik
do Uchwały Nr 194/XVII/2021
Rady Gminy Czernice Borowe
z dnia 30 września 2021 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czernice Borowe

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czernice Borowe.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. 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) kwota najniższej emerytury – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury wskazaną w ustawie o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

§ 3. Dysponentem mieszkaniowego zasobu Gminy jest Wójt Gminy Czernice Borowe.

§ 4. 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

§ 5. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu nie przekracza:

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

§ 6. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o najem nie przekracza:

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

§ 7. 1. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.

2. Obniżka w wysokości od 5% do 10% należnego czynszu może być udzielona najemcy, którego średni dochód miesięczny w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę o ich poprawy

§ 8. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w 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) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie, wyposażenie techniczne lub wielkość nie jest odpowiednie dla wnioskodawcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu niepełnosprawności lub schorzeń.

Rozdział 4.

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

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które zamieszkują na terenie gminy Czernice Borowe, spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej;
- 2) opuściły placówki opiekuńczo – wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze, jeżeli osoby te nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Czernice Borowe, oraz osiągają dochód na poziomie uprawniającym je do ubiegania się o przydział lokalu;
- 3) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji lub sprzedaży;
- 4) po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 6 i nie przekraczają dochodu określonego w § 5.

§ 10. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego przysługuje osobom, które zamieszkują na terenie gminy Czernice Borowe oraz spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów :

- 1) zamieszkują w lokalu, który został uznany za niemieszkalny;
- 2) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia;
- 3) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;.

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

- § 11.1.** Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny, za pisemną zgodą Wójta.
2. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
 3. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w § 5 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub w § 6 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
 4. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy.
 5. 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 pisemnej zgody właścicieli obu lokali oraz z zachowaniem warunków określonych w ust. 2-4.
 6. 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.

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

- § 12. 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;
 - 3) informację o osobach uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą (stopień pokrewieństwa i wiek);
 - 3) opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych;
- 3.** Do wniosku dołączają się:
- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji;
 - 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.
- § 13. 1.** Wnioski podlegają wstępnej weryfikacji oraz opinii Komisji.
- 2.** Członkowie Komisji powoływani są spośród pracowników Urzędu Gminy w Czernicach Borowych, Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Czerniach Borowych oraz Rady Gminy Czernice Borowe.
- 3.** Komisję mieszkaniową powołuje Wójt w formie zarządzenia i wyznacza jej Przewodniczącego który zwołuje jej posiedzenia.
- 4.** Komisja uczestniczy w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokali oraz opiniuje wnioski osób ubiegających się o wynajęcie lokalu, z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.
- 5.** Wnioskodawców, których podania zostały pozytywnie zweryfikowane i zaopiniowane przez Komisję, wpisuje się na listę osób oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
- 6.** W oparciu o opinię Komisji, Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale.

7. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku, a w szczególności informacji o dochodach przypadających na członka gospodarstwa domowego, zmiany adresu zamieszkania, struktury rodziny czy zmiany sytuacji mieszkaniowej.

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

§ 14. 1. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę lub zgonu najemcy wynajmujący może przyznać prawo najmu tego lokalu osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, a pozostają w lokalu i które zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę lub do chwili jego śmierci oraz spełniają kryteria określone w § 5 lub §6 niniejszych zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czernice Borowe .

2. Umowa najmu z wyżej wymienionymi osobami może być zawarta, jeżeli osoby te nie mają możliwości samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a wielkość i standard zajmowanego lokalu odpowiada ich zdolności finansowej.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego wydania lokalu, nie krótszym niż 3 miesiące.

4. 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

§ 15. 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.

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

§ 17. 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

§ 18. 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, 2369 z 2021 r. poz. 794 i 803) 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

§ 19. 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.

Rozdział 11.
Zasady i tryb postępowania w przypadku oddawania w najem lokali
przeznaczonych do remontu

§ 20. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy można przeznaczyć lokale do najmu, pod warunkiem wykonania przez najemcę remontu.

2. O przyznanie lokalu mieszkalnego do remontu, o którym mowa w ust. 1 mogą ubiegać się wnioskodawcy:

1) znajdujący się na liście osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy lub

2) którzy posiadają tytuł prawny do zajmowania lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy, a chcą zamienić zajmowany lokal na inny lokal mieszkalny zakwalifikowany do remontu – przekazany do dyspozycji Gminy dotychczas zajmowany lokal powinien być w stanie nadającym się do zamieszkania.

3. Osoba, której dochód uprawnia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, nie może ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu do remontu.

§ 21. Wynajmujący podaje do publicznej wiadomości, poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy, na stronie internetowej oraz stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy, ogłoszenie zawierające oferty lokali mieszkalnych, które zostały przeznaczone do najmu po uprzednim wykonaniu prac remontowych przez przyszłego najemcę.

Rozdział 12.
Postanowienia końcowe

§ 22. Do wniosków złożonych i nierozpatrzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy uchwały niniejszej.