

**Uchwała Nr IX/47/24
Rady Gminy Czerwin
z dnia 10 grudnia 2024 r.**

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwin

Na podstawie: art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn.zm.) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn.zm.), uchwała się co następuje:

§ 1.

Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwin w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3.

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

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr IX/47/24
Rady Gminy Czerwin
z dnia 10 grudnia 2024 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwin

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwin.
2. 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725 z późn.zm.),
 - 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
 - 3) mieszkaniowym zasobie gminy lub zasobie – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Czerwin,
 - 4) lokalu – należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
 - 5) lokatorze – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy,
 - 6) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy,
 - 7) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód zdefiniowany w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1335 z późn.zm.),
 - 8) kwocie najniższej emerytury – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku, na podstawie art. 94 ust.

- 2 pkt. 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1631 z późn.zm.),
- 9) rodzinie – należy przez to rozumieć osoby spokrewnione lub niespokrewnione pozostające w faktycznym związku, wspólnie zamieszkujące i gospodarujące,
 - 10) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Czerwin,
 - 11) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Czerwin,
 - 12) Urząd – należy przez to rozumieć Urząd Gminy Czerwin.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 2.

1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego, w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa nie przekracza:
 - 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego na jednego członka tego gospodarstwa nie przekracza:
 - 1) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawka czynszu może być obniżona według następujących zasad:
 - 1) wysokość czynszu zostanie obniżona o 10% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - 2) wysokość czynszu zostanie obniżona o 40% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie

przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Obniżenie czynszu następuje na zasadach określonych w art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3.

1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:
 - 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej w gospodarstwie wieloosobowym lub mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie, kondygnację, wyposażenie techniczne jest nieodpowiednie dla wnioskodawcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych orzeczeniem lekarskim,
 - 3) zamieszkiwanie w lokalu nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

Rozdział 4.

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

§ 4.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieoznaczony przysługuje mieszkańcom gminy spełniającym co najmniej jeden z poniższych kryteriów:
 - 1) osobom, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, powodzi, pożaru, katastrofy budowlanej,

- 2) osobom zamieszkującym w lokalach położonych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla zdrowia i życia,
 - 3) podlegają przekwaterowaniu z lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki,
 - 4) małżeństwu i osobom pozostającym w faktycznym pożyciu, prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe, które wspólnie wychowują dzieci,
 - 5) osobom, które udokumentują brak możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu z powodu występowania w rodzinie przemocy, ciężkiej choroby lub uzależnień członka rodziny,
 - 6) wychowankom opuszczającym placówkę instytucjonalnej pieczy zastępczej lub rodzinę zastępczą, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie gminy.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:
- 1) osobom, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, powodzi, pożaru, katastrofy budowlanej i spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 2,
 - 2) są bezdomne i spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 2, a także posiadają ostatnie zameldowanie na terenie gminy,
 - 3) wychowankom opuszczającym placówkę instytucjonalnej pieczy zastępczej lub rodzinę zastępczą i spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 2,
 - 4) osobom, które doznają w miejscu zamieszkania udokumentowanej przemocy, ciężkiej choroby lub uzależnień członka rodziny i spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 2.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego samego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 5.

1. W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali:
 - 1) z inicjatywy najemcy, jeżeli:

- a) zamiana na lokal o zbliżonej powierzchni użytkowej jest wywołana uzasadnioną potrzebą zamiany lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego,
 - b) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
 - c) celem zamiany jest poprawa warunków mieszkaniowych
- 2) z inicjatywy wynajmującego, jeżeli:
- a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych, polegających na rozbiórce, zbyciu lub remoncie budynku, bądź zmianie sposobu użytkowania budynku lub jego części,
2. W celu realizacji zamiany z inicjatywy najemcy, najemca powinien złożyć wniosek oraz stosowne dokumenty uzasadniające konieczność zamiany lokalu.
3. Zamiany wnioskowane na podstawie § 5 ust. 1 pkt 1) wymagają pisemnej zgody Wójta.
4. Wójt może odmówić zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa lub interesy osób wspólnie zamieszkających z najemcami zamienianych lokali.
5. O zamianę mogą ubiegać się najemcy, z którymi zawarto umowę najmu na czas nieoznaczony, o ile na najemcy nie ciążyą zobowiązania z tytułu zaległości czynszowych lub innych opłat związanych z eksploatacją zajmowanego dotychczas lokalu.

Rozdział 6.

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

§ 6.

1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w urzędzie gminy.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien zawierać:
 - 1) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania,
 - 2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),
 - 3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji,
 - 4) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
 - 5) dowody potwierdzające źródła i wysokość dochodu gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,

- 6) określenie obecnych warunków lokalowych,
 - 7) określenie rodzaju lokalu, o jaki się ubiega,
 - 8) okres, na jaki ma być zawarta umowa najmu,
 - 9) inne warunki motywujące potrzebę najmu.
3. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 2 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, wyznacza się wnioskodawcy 14 - dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.
 4. Do rozpatrzenia i załatwienia wniosków o najem lokali na czas nieokreślony i najem lokali socjalnych na czas określony upoważniony jest wójt po zasięgnięciu opinii społecznej komisji mieszkaniowej.
 5. Osoby spełniające określone w uchwale warunki zamieszcza się w wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub w wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
 6. Umieszczenie na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy.
 7. Skreślenie z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu następuje w przypadku:
 - 1) zawarcia z wnioskodawcą umowy najmu;
 - 2) dwukrotnej odmowy przyjęcia propozycji wynajęcia lokalu przez wnioskodawcę.
 8. Społeczną komisję mieszkaniową w składzie co najmniej 3 osób powołuje wójt w formie zarządzenia spośród pracowników gminnego ośrodka pomocy społecznej i urzędu gminy.
 9. Do zadań społecznej komisji mieszkaniowej należy:
 - 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
 - 2) ocena wniosków o wynajęcie lokalu pod względem spełniania wymogów,
 - 3) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu.
 10. Wykazy, o których mowa w ust. 5 podaje się do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w oraz opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwin na okres 21 dni.

11. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy, corocznego raportu w terminie do końca pierwszego kwartału każdego roku za rok poprzedni, w którym uwzględnia się następujące dane:

- 1) ogólną liczbę wniosków o przydział lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- 2) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- 3) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu na czas nieoznaczony złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- 4) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków dotyczących najmu socjalnego lokalu złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- 5) liczbę negatywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- 6) liczbę wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego złożonych w poprzednim roku kalendarzowym.

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

§ 7.

1. W razie wyprowadzenia się najemcy lub w przypadku śmierci najemcy i pozostania w nim osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu, z osobami pełnoletnimi zamieszkującymi w lokalu bez tytułu prawnego, może zostać zawarta umowa najmu, po przeprowadzeniu postępowania, przy zachowaniu następujących procedur:
 - 1) złożenie wniosku wraz z wymaganymi załącznikami określonymi w § 6, w terminie trzech miesięcy od daty śmierci lub wyprowadzenia się najemcy,
 - 2) spełnienie kryterium dochodowego określonego w rozdziale 2,

- 3) uregulowanie wszystkich należności z tytułu zajmowanego lokalu.
2. W przypadku niezłożenia wniosku w terminie 3 miesięcy od daty śmierci lub wyprowadzenia się o najemcy, osoby przebywające w lokalu są zobowiązane do jego opuszczenia i wydania Wynajmującemu lokalu a ich pobyt traktowany jest jako bezumowne korzystanie z lokalu i osoby tam przebywające płacą Gminie odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki opłacałby najemca.

Rozdział 8.

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

§ 8.

1. Ustala się następujące warunki, jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych:
 - 1) dla osób z ograniczeniami ruchowymi, które uniemożliwiają lub utrudniają im poruszanie się (tj. poruszających się na wózkach, poruszających się o kulach, bądź balkonikach rehabilitacyjnych), lokal powinien posiadać:
 - a) wejście do budynku, lokalu i przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku i poruszanie się w lokalu,
 - b) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm,
 - c) ciągi komunikacyjne w lokalu nie powinny być węższe niż 120 cm,
 - d) pomieszczenie higieniczno-sanitarne wyposażone w przestrzeń manewrową o szerokości minimum 150 cm zapewniającą dostęp do wszystkich urządzeń przystosowanych do niepełnosprawności ruchowej (prysznic, toaleta, umywalka) wraz z niezbędnymi uchwytami,
 - e) posadzki antypoślizgowe;
 - 2) dla osób z dysfunkcjami wzroku, lokal powinien posiadać:
 - a) przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów/progów,
 - b) posadzki antypoślizgowe;
 - 3) dla osób z pozostałymi dysfunkcjami lokal powinien uwzględniać indywidualne, uzasadnione potrzeby związane z położeniem lokalu i dostosowaniem jego struktury oraz układu funkcjonalnego pomieszczeń.

2. Lokal niespełniający wymogów określonych w ust. 1 i 2 może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczenia 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

§ 9.

1. Na realizację zadań, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, przeznaczone mogą być lokale spełniające warunki rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 r w sprawie mieszkań chronionych, znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy.