

UCHWAŁA Nr 254/XXXIII/23
RADY GMINY BOGUTY - PIANKI
z dnia 30 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Boguty - Pianki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boguty - Pianki, stanowiące załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr 137/XXV Rady Gminy Boguty – Pianki z dnia 19 sierpnia 2002 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej za wynajmowane lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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


Przewodniczący Rady
Grzegorz Tymański

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boguty - Pianki

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boguty - Pianki.

§ 2. Ilekoć 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725),
- 2) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Boguty - Pianki,
- 3) **Wójcie** - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Boguty - Pianki,
- 4) **Komisji Mieszkaniowej** - należy przez to rozumieć Komisję powoływaną do opiniowania wniosków o przydział lokali w mieszkaniowym zasobie gminy,
- 5) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski.", 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 504 z późn. zm.).

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. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni dochód z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa, w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek oraz przed zawarciem umowy nie przekracza kwoty:

- 1) 200% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 4. Oddanie w najem lokalu przeznaczonego na najem socjalny, może nastąpić na rzecz osób, których średni dochód z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa, w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek oraz przed zawarciem umowy nie przekracza kwoty:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 125% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 5. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżek czynszu, jeżeli średni dochód z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa w okresie trzech miesięcy, poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek nie przekracza kwoty:

- 1) przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 0% do 50% najniższej emerytury można czynsz obniżyć maksymalnie o 50%,
- 2) przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 50% do 100% najniższej emerytury można czynsz obniżyć maksymalnie o 25%.

2. Przy zaległościach w opłatach wynoszących ponad 2 miesiące bądź przyznania prawa do zasiłku mieszkaniowego stosowany będzie czynsz w poprzednio obowiązującej wysokości.

3. Obniżki czynszu nie dotyczą najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za osoby znajdujące się w trudnych warunkach mieszkaniowych, kwalifikujących się do ich poprawy uznaje się osoby, które:

- 1) zamieszkują w lokalu o znacznym przegęszczeniu:
 - powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 5m²;
 - powierzchnia pokoi w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 10 m²;
- 2) zamieszkują w lokalach niespełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) są niepełnosprawne i zamieszkują w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) są pozbawione dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 5) są bezdomne;
- 6) są dotknięte przemocą w rodzinie.

Rozdział 4

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które złożyły stosowny wniosek wraz z deklaracją i oświadczeniem, o których mowa w art. 21b Ustawy oraz spełniły, co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony z powodu zwłoki w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, a osoby te nadal zamieszkują w tym lokalu i uregulowały zaległości i nie naruszają zasad porządku domowego,
- 2) wnioskuje o zamianę wynajmowanego lokalu na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony na inny lokal,
- 3) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, bądź też utraciły lokal mieszkalny na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innych zdarzeń losowych,
- 4) opuścili placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a które przed umieszczeniem w domu dziecka zamieszkiwały na terenie Gminy Boguty - Pianki i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania, przy czym wniosek złożony powinien być w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od opuszczenia placówki opiekuńczo-wychowawczej,
- 5) ubiegający się jest osobą niepełnosprawną lub członek rodziny jest osobą niepełnosprawną.

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniły co najmniej jeden z poniższych warunków:

1) złożyły wniosek o przedłużenie dotychczasowej umowy najmu socjalnego lokalu wraz z deklaracją i oświadczeniem, o których mowa w art. 21b Ustawy, przy czym osoby te spełniają łącznie poniższe kryteria:

- a) nie zalegają z opłatami czynszowymi i innymi opłatami z tytułu zamieszkiwania w zajmowanym obecnie lokalu,
 - b) nie naruszają zasad porządku domowego.
- 2) są osobami bezdomnymi, których ostatnie miejsce stałego zameldowania znajdowało się na terenie Gminy Boguty - Pianki.

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

- § 9. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy lub z inicjatywy Wójta.
2. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu.
3. Koszty związane z zamianą lokali ponoszą w całości najemcy z wyjątkiem sytuacji, gdy zamiana lokalu przeprowadzana jest z inicjatywy Wójta.
4. 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.
5. Warunki zamiany lokali określone w ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do dokonywania zamiany lokali i zasobu mieszkaniowego Gminy z lokalami z innych zasobów.

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

- § 10. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składają pisemne wnioski w Urzędzie Gminy Boguty - Pianki.
2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 należy dołączyć następujące dokumenty:
- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji;
 - 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.
3. Wójt, w drodze zarządzenia powołuje Komisję Mieszkaniową oraz określa zasady jej działania.
4. Komisja Mieszkaniowa opiniuje i weryfikuje każdy wniosek o przydział lokalu.
5. Kwalifikacja osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu dokonuje się w przypadku posiadania wolnego lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy, z uwzględnieniem w pierwszej kolejności osób znajdujących się na dotychczasowych listach osób uprawnionych do przydziału lokalu mieszkalnego.
6. Zawarcie umowy najmu lokalu nie jest możliwe z osobami, które nie spełniają kryteriów ubiegania się o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, o których mowa w §3 i §4 lub §5.
7. Z wniosków, które spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale tworzy się listę osób oczekujących na mieszkanie.
8. Umieszczenie danej osoby na liście, o której mowa w ust. 7 nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.
9. O kolejności rozpatrywania wniosków decyduje data wpływu wniosku do Urzędu Gminy pod warunkiem, że zostały spełnione wszystkie kryteria niniejszej uchwały.
10. Ostateczne rozstrzygnięcie o przydziale mieszkania lub o odmowie przydziału mieszkania z gminnego zasobu podejmuje Wójt.

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. 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.
2. W razie śmierci najemcy lokalu osoby bliskie, określone w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.), które pozostały w lokalu, a które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu, mogą ubiegać się w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu tego lokalu.
3. Osoby, o których mowa w ust. 2 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.
4. W sytuacji wystąpienia zadłużenia umowa może być zawarta pod warunkiem spłaty zadłużenia w całości lub w ratach.

Rozdział 8

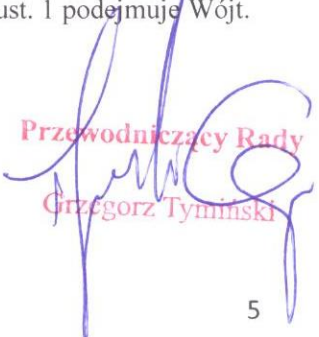
Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

- § 12.** 1. Lokal wskazany do zasiedlenia osobom niepełnosprawnym winien być dostosowany do potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, poprzez:
- 1) usytuowanie na najniższych kondygnacjach budynku z zastrzeżeniem, że wymóg ten uznaje się za spełniony w przypadku wyposażenia budynku w windy lub inne urządzenia umożliwiające transport pomiędzy kondygnacjami,
 - 2) posiadanie ciągów komunikacyjnych pozwalających na poruszanie się wnioskodawcy na wózku inwalidzkim lub przy wykorzystaniu innych przedmiotów wspomagających poruszanie się,
 - 3) możliwość zamontowania odpowiednich urządzeń sanitarnych,
 - 4) zapewnienie innych indywidualnych wymogów wskazanych np. w orzeczeniu lekarskim.
2. Na pisemny wniosek osoby niepełnosprawnej, może nastąpić wskazanie lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy, który nie spełnia kryteriów, o których mowa w ust. 1.

Rozdział 9

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

- § 13.** 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przeznaczane na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.
2. Przeznaczenie lokalu na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 następuje na pisemny wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.
3. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien zawierać:
- 1) szczegółowe dane określające cel, na jaki przeznaczony zostanie lokal,
 - 2) oczekiwania dotyczące minimalnego standardu lokalu, jego powierzchni, ilości pomieszczeń niezbędnych do realizacji zamierzonego celu oraz usytuowania.
4. Rozstrzygnięcia w sprawie przeznaczenia lokalu na cele, o których mowa w ust. 1 podejmuje Wójt.


Przewodniczący Rady
Grzegorz Tyminski