

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ZABRODZIE
z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, z późn. zm.) 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 2019 r. poz. 1182, z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

- §1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zabrodzie w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
- §2. Traci moc uchwała Nr XXVII/150/2016 Rady Gminy Zabrodzie z dnia 22 grudnia 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zabrodzie
- §3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabrodzie.
- §4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zabrodzie

Rozdział 1

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

§1. 1. Za dochód uprawniający do oddania w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony lub w najem socjalny lokalu uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

2. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1 zalicza się dochód uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

§2. 1. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 100% w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 80% w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Dochodem uprawniającym do stosowania obniżek czynszu jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50% w gospodarstwach wieloosobowych.

Rozdział 2

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. Za warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się takie, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwach wieloosobowych lub 10 m² w przypadku gospodarstw jednoosobowych.

Rozdział 3

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

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) osiągają niskie dochody i zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych;
- 2) utraciły mieszkanie wskutek działania siły wyższej, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 3) zamieszkują w budynku, którego stan techniczny uzasadnia natychmiastowe wykwaterowanie;
- 4) są przekwaterowywane z budynków przeznaczonych do rozbiórki;
- 5) przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji gminy w zamian za lokal dostarczony przez gminę;
- 6) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkują w lokalu uznanym za niemieszkalny;
- 7) opuścili dom dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały.

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) osiągają niskie dochody i zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych;
- 2) utraciły mieszkanie wskutek działania siły wyższej, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 3) zamieszkują w budynku, którego stan techniczny uzasadnia natychmiastowe wykwaterowanie;
- 4) są przekwaterowywane z budynków przeznaczonych do rozbiórki;
- 5) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego;
- 6) zobowiązanie do zapewnienia najmu socjalnego lokalu przez gminę wynika z prawomocnego orzeczenia sądu.

§ 6. 1. Wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy lokale mieszkalne przeznaczone do remontu mogą być wynajmowane w zamian za wykonanie remontu przez przyszłego najemcę.

2. W przypadku lokalu mieszkalnego przeznaczonego do remontu, osobę wykonującą remont na własny rachunek można zwolnić z opłat czynszowych na okres do trzech lat w ramach kompensaty kosztów remontu.

Rozdział 4

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

§ 7. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także dokonać zamiany na lokal znajdujący się w innych zasobach za zgodą wynajmującego.

2. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

Rozdział 5

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

§ 8. 1. Wnioski (podania) o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu mogą składać osoby spełniające kryteria określone w rozdziale 1 i 2 niniejszej uchwały.

2. Wnioski wraz z deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i oświadczeniem o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego należy składać w Urzędzie Gminy w Zabrodziu.

3. Wnioski, o których mowa w ust. 1 rozpatruje Wójt Gminy Zabrodzie.

4. Dla oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy oraz w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego Wójt Gminy Zabrodzie powołuje zespół opiniujący.

5. W skład zespołu mogą być powołani radni, pracownicy Urzędu Gminy w Zabrodziu oraz pracownicy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Zabrodziu.

6. Na każdym etapie załatwiania sprawy najmu lokalu Wójt Gminy Zabrodzie może odmówić wynajęcia lokalu, jeżeli:

1) dane zawarte we wniosku o najem lokalu, okażą się nieprawdziwe;

2) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Zabrodzie.

Rozdział 6

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

- § 9. 1. Jeżeli po śmierci najemcy w lokalu pozostali pełnoletni jego wstępni lub zstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające albo przysposobione, które nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, można z nimi zawrzeć umowę najmu (dotyczy to również współmałżonka osoby ubiegającej się, a także innych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania) pod warunkiem, że czynsz z tytułu najmu opłacany jest na bieżąco.
2. W razie opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę, można z zamieszkującym wraz z nim jego pełnoletnim zstępnym, wstępnym, rodzeństwem, pełnoletnim dzieckiem rodzeństwa, z osobą przysposabiającą albo przysposobioną, osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, zawrzeć umowę najmu lokalu, o ile nie zachodzą przesłanki określone w art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dotyczy to również współmałżonka osoby ubiegającej się oraz innych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania).
3. Umowa najmu z osobami wymienionymi w ust. 1 może być zawarta, jeżeli osoby te nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a wielkość i standard zajmowanego mieszkania odpowiada ich zdolności finansowej.

Rozdział 7

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

§ 10. Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności powinny być wyposażone w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

Rozdział 8

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

§ 11. Gmina Zabrodzie może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507, z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1111, z późn. zm.) poprzez wydzielenie lokali z posiadanego zasobu lub poprzez najem lokali od osób trzecich.