

**UCHWAŁA NR VII/34/2024
RADY GMINY WIERZBNO**

z dnia 5 listopada 2024 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wierzbno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i 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.) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.) **Rada Gminy Wierzbno uchwala, co następuje:**

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wierzbno, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzbno.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

mgr Małgorzata Karczewska

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WIERZBNO

Rozdział 1.

WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCĄ ODDANIE W NAJEM LUB W PODNAJEM LOKALU NA CZAS NIEOZNACZONY I NAJEM SOCJALNY LOKALU, ORAZ WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCĄ ZASTOSOWANIE OBNIŻEK CZYNSZU

§ 1. 1. Oddanie w najem i podnajem lokalu na czas nieoznaczony przez gminę może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy nie przekracza kwoty:

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

2. Oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony przez gminę może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy nie przekracza kwoty:

- 1) 50 % kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym;
- 2) 70 % kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym.

3. Wysokość dochodu ustala się na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

4. Najniższa emerytura stanowi kwotę najniższego gwarantowanego świadczenia emerytalnego, ogłaszanego przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na dany rok kalendarzowy, 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.

5. Poza czynnikami obniżającymi stawki czynszu z tytułu wyposażenia technicznego lokalu, ustalonymi w Rozdziale 5 Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wierzbno na lata 2024-2029, właściciel na wniosek lokatora wyrażony na piśmie może obniżyć stawki czynszu, różnicując je w zależności od wysokości dochodu w gospodarstwie domowym lokatora, według zasad określonych w poniższej tabeli, tj:

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka czynszu wyrażona w %
do 80 % najniższej emerytury	do 60% najniższej emerytury	5
do 40% najniższej emerytury	do 20% najniższej emerytury	10

Rozdział 2.

WARUNKI ZAMIESZKIWANIA KWALIFIKUJĄCE WNIOSKODAWCĘ DO ICH POPRAWY

Za trudne warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się takie, w których na członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi oraz 10m² w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego.

Rozdział 3.

KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO NA CZAS NIEOZNACZONY I UMOWY NAJMU SOCJALNEGO LOKALU

1. Bez względu na wysokość dochodu i dotychczasowe warunki zamieszkania, umowy najmu lokali na czas nieoznaczony mogą być zawierane w pierwszej kolejności z osobami:

- 1) zajmującymi lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z zamierzonymi inwestycjami gminy,
- 2) pozbawionymi lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
- 3) zajmującymi lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobom nie posiadającym tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości nadającej się do zamieszkania;
- 2) opuściły dom dziecka lub placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności;
- 3) są pozbawione możliwości zamieszkania w wyniku zaistniałych zdarzeń losowych, w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy bądź pożaru.

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

1. Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mogą być dokonywane na zgodny pisemny wniosek najemców, zainteresowanych taką zamianą, po uzyskaniu zgody Wójta, wyrażonej na piśmie.

2. Zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach mogą być dokonywane, jeżeli lokatorzy zainteresowani zamianą przedstawiają udokumentowane zgody właścicieli tych lokali na zamianę.

3. Dokonywanie zamiany lokali, wymienionych w ust. 1 i 2, uzależnia się do uprzedniego uregulowania zaległości z tytułu korzystania z lokali, będących przedmiotem zamiany i akceptacji stanu technicznego tych lokali przez lokatorów zainteresowanych zamianą.

Rozdział 5.

TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI ZAWIERANY NA CZAS NIEOZNACZONY I O NAJEM SOCJALNY LOKALI ORAZ SPOSÓB PODDANIA TYCH SPRAW KONTROLI SPOŁECZNEJ

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu mieszkalnego składają wnioski do Wójta Gminy.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy, miejsce aktualnego zamieszkania;
- 2) informację o osobach wchodzących w skład rodziny;
- 3) dochód członków gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku;
- 4) opis dotychczasowych warunków mieszkalnych.

3. Wójt przedstawia wnioski Komisji Mieszkaniowej w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego.

4. Skład osobowy Komisji Mieszkaniowej ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

5. Osoby spełniające kryteria umieszcza się na liście osób oczekujących. Listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie na tablicy informacyjnej w Urzędzie Gminy Wierzbno na okres jednego miesiąca.

6. W terminie 14 dni od wywieszenia, osoby zainteresowane mogą składać zastrzeżenia, wnioski bądź dodatkowe informacje.

7. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, oraz brak zgody na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym przy opracowywaniu listy osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu mieszkalnego skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.

8. Osoby, których wniosek został rozpatrzony negatywnie mają prawo złożenia odwołania do Wójta w terminie 24 dni od daty doręczenia informacji o sposobie rozpatrzenia wniosku.

Rozdział 6.

ZASADY POSTĘPOWANIA W STOSUNKU DO OSÓB, KTÓRE POZOSTAŁY W LOKALU OPUSZCZONYM PRZEZ NAJEMCĘ LUB W LOKALU, W KTÓREGO NAJEM NIE WYSTĄPIŁY PO ŚMIERCI NAJEMCY

1. Z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkiwały wspólnie z najemcą za zgodą wynajmującego i prowadziły wraz z nim wspólne gospodarstwo domowe;
- 2) nie istnieją zaległości w opłatach za lokal mający być przedmiotem najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeżeli zostało podpisane i jest realizowane porozumienie o spłacie zadłużenia;
- 3) osiągają dochód kwalifikujący do zawarcia umowy najmu
- 4) złożą wniosek o zawarcie umowy najmu.

2. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały po opuszczeniu lokalu przez najemcę obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu i przekazania go wynajmującemu w terminie 30 dni od śmierci najemcy lub od opuszczenia lokalu przez najemcę, z zastrzeżeniem ust.3.

3. Wynajmujący może w szczególnych wypadkach przedłużyć termin do opuszczenia i opróżnienia lokalu, o którym mowa w ust. 2 maksymalnie do 6 miesięcy.

4. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust.2 lub terminu określonego w ust. 3 wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

Rozdział 7.

WARUNKI, JAKIE MUSI SPEŁNIAĆ LOKAL WSKAZYWANY DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH, Z UWZGLĘDNIENIEM RZECZYWISTYCH POTRZEB WYNIKAJĄCYCH Z RODZAJU NIEPEŁNOSPRAWNOŚCI

1. Lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych powinien uwzględniać w szczególności rodzaj niepełnosprawności i związane z tym ograniczenia oraz być dostosowany do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, zgodnie z wymogami określonymi w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.

3. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

Rozdział 8.

ZASADY PRZEZNACZANIA LOKALI NA REALIZACJĘ ZADAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 4 UST. 2B

1. W przypadku posiadania wolnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być one przeznaczane na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej, na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wierzbnie.

2. Przeznaczanie lokali na realizację celów, o których mowa w ust. 1, następuje w formie zarządzenia Wójta, po wcześniejszym zaopiniowaniu przez Komisję.

Przewodnicząca Rady Gminy

mgr Małgorzata Karczewska