

# UCHWAŁA NR XXXVI/215/2021

## RADY GMINY BOROWIE

z dnia 09 listopada 2021 roku

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Borowie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz.U.2021 r, poz. 1372), art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) Rada Gminy Borowie uchwała, co następuje:

### § 1.

Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Borowie, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

### § 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Borowie.

### § 4.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Alicja Szaniawska

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BOROWIE**

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Borowie, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Borowie, w tym kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Borowie.

**§ 2.** Ilekróć w uchwale jest mowa o:

1. Gminie - oznacza to Gminę Borowie,
2. Ustawie - oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
3. Kwocie minimalnego wynagrodzenia - oznacza to kwotę minimalnego wynagrodzenia netto ogłaszanej przez Prezesa Rady Ministrów w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” obowiązującej na dzień złożenia lub aktualizacji wniosku, o którym mowa w § 17,
4. Osobie niepełnosprawnej - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych,

**§ 3.** W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gmina zapewnia lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

### **Rozdział 2.**

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

**§ 4.** Umowa najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 100% kwoty minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 50% kwoty minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie wieloosobowym.

**§ 5.** Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 75% kwoty minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 40% kwoty minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie wieloosobowym.

**§ 6** Najemcy można obniżyć stawkę czynszu najmu lokali, uwzględniając wielkość dochodów w gospodarstwie domowym według poniższej tabeli:

<i>Wielkość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka w stosunku do kwoty minimalnego wynagrodzenia</i>		<i>Wielkość obniżki stawki czynszu</i>
<i>w gospodarstwie wieloosobowym</i>	<i>w gospodarstwie jednoosobowym</i>	
Poniżej 20%	Poniżej 30%	15%
20% do 35%	30% do 45%	10%
Powyżej 35% i nie więcej jak 50%	Powyżej 45% i nie więcej jak 65%	5%

**§ 7.** Za dochód uzyskany przez członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy, uważa się dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2020r. poz. 111, ze zm.).

### **Rozdział 3.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

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

- 1) Zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>.
- 2) Zamieszkiwanie w budynku zagrażającym bezpieczeństwu przebywających w nim osób.
- 3) Zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych.

### **Rozdział 4.**

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

**§ 9.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) W trudnej sytuacji życiowej, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) Niepełnosprawnym lub rodzinom z osobami posiadającymi orzeczenie o niepełnosprawności,
- 3) Zamieszkałych w lokalach komunalnych, w których zachodzi konieczność wykonania napraw wymagających opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego,
- 4) Zajmujących lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia.

**§ 10.** Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:

- 1) W trudnej sytuacji życiowej, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) Utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu.

**§ 11.** Po spełnieniu warunków wymienionych w § 9 lub § 10 umowa najmu lokalu zawarta zostaje z osobami które:

- 1) Zamieszkują na terenie gminy Borowie.
- 2) Spełniają warunki dochodowe określone w § 4 lub § 6.

## **Rozdział 5.**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Borowie oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.**

**§ 12.** Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.

**§ 13.** Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy w określonych przypadkach:

- 1) na wspólnie złożony wniosek dwóch najemców posiadających tytuły prawne do zajmowanych lokali,
- 2) na wniosek najemcy, ubiegającego się o zamianę lokalu z ważnych powodów rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
- 3) na wniosek najemcy, ubiegającego się o zamianę lokalu ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu,
- 4) na wniosek najemcy, który ze względu na swoją niepełnosprawność, udokumentowaną orzeczeniem o niepełnosprawności, ubiega się o zamianę ze względu na konieczność posiadania lokalu przystosowanego dla osoby niepełnosprawnej.
- 5) z inicjatywy Gminy, z zamiarem pozyskania lokali o większym metrażu poprzez przekwaterowanie do lokali o mniejszej powierzchni lokatorów zalegających z opłatami za zajmowany dotychczas lokal lub na wniosek lokatora deklarującego potrzebę zamieszkania w lokalu o mniejszej powierzchni,

6) z inicjatywy Gminy, z powodu zamiaru zbycia lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, po odmowie ich wykupu przez dotychczasowych najemców.

**§ 14.** Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, z zastrzeżeniem, że zamiana zapewni poprawę warunków mieszkaniowych lub materialnych obydwu najemcom i ich rodzinom.

## **Rozdział 6.**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali.**

**§ 15.** Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy składają w Urzędzie Gminy w Borowiu następujące dokumenty:

- 1) wniosek z opisem dotychczasowych warunków zamieszkiwania;
- 2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21b ust. 2 ustawy;
- 3) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, o którym mowa w art. 21b ust. 3 ustawy;
- 4) oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, o którym mowa w art. 21b ust. 4 ustawy.

**§ 16.** Tworzy się rejestry dla wniosków:

- 1) o najem lokali na czas nieoznaczony,
- 2) o najem socjalny lokali.

**§ 17.** Kwalifikacji osób, do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub oznaczony dokonuje się spośród wniosków znajdujących się w rejestrze osób oczekujących na mieszkanie.

**§ 18.** Lokale wynajmuje się uwzględniając ilość osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego, wymienionych we wniosku.

**§ 19.** Społeczną kontrolę nad procesem udostępniania lokali sprawuje Komisja Zdrowia, Spraw Socjalnych, Oświaty i Kultury Rady Gminy w Borowiu.

**§ 20.** Do zadań Komisji wykonującej społeczną kontrolę należy:

- 1) opiniowanie wniosków o najem lokali,
- 2) dokonywanie oględzin pomieszczeń zajmowanych przez osoby składające wnioski,
- 3) opiniowanie odwołań.

## **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**

**§ 21.** 1. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego będzie prowadzone postępowanie zmierzające do odzyskania zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu, z zastrzeżeniem § 22.

**§ 22.** Z osobami, o których mowa w ust. 1, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) spełniają kryterium dochodowe, o których mowa w niniejszej uchwale,
- 2) nie posiadają zaległości z tytułu korzystania z lokalu,
- 3) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 23.** Lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych powinien znajdować się w budynku spełniającym warunki w zakresie udogodnień dla osób niepełnosprawnych, określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**§ 24.** Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym winien uwzględniać rzeczywiste potrzeby tych osób wynikające z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności konieczność poruszania się na wózku inwalidzkim lub zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 25.** Przeznaczanie lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych na zasadach przewidzianych 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, następuje każdorazowo przez Wójta Gminy Borowie na wniosek kierownika właściwej jednostki organizacyjnej z uwzględnieniem posiadanych zasobów oraz potrzeb osób uprawnionych do najmu.