

Uchwała Nr XXX/167/2021

Rady Gminy Lutocin

z dnia 31 marca 2021 roku

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 i ust. 3b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

- § 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lutocin, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.
- § 2. Traci moc uchwała nr XXXI/171/2010 Rady Gminy Lutocin z dnia 20 lipca 2010r. w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasad i kryteriów wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 180, poz. 4742).
- § 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lutocin.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Jakub Góralski

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lutocin

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lutocin.

2. Wynajmującym lokale mieszkaniowe jest Gmina Lutocin, reprezentowana przez Wójta Gminy Lutocin.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2133 z późn. zm.).

2) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Lutocin.

3) **dochódzie** – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2133 z późn. zm.).

4) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć obowiązującą w dniu złożenia wniosku, kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

5) **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 2020r., poz. 611 z późn. zm.)

6) **pobliskiej miejscowości** – należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie żuromińskim, w którym znajduje się lokal lub miejscowość w powiecie graniczącym z tym powiatem.

7) **Wójcie** – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Lutocin.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

§ 3. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wyodrębnia się sześć lokali mieszkalnych, położonych przy ulicy Żeromskiego 2 w Lutocinie na czas trwania stosunku pracy.

2. Lokale, których najem związany jest ze stosunkiem pracy oddaje się w najem, jeżeli osoba spełni łącznie następujące warunki:

1) jest zatrudniona w gminnej jednostce organizacyjnej,

2) nie posiada tytułu prawnego do lokalu lub budynku mieszkalnego w pobliskiej miejscowości.

3. Umowę najmu zawiera się na czas określony tj. na czas trwania stosunku pracy z zastrzeżeniem, że umowa najmu zostanie rozwiązana z dniem ustania stosunku pracy, bez prawa do lokalu zamiennego.

4. Osoby, z którymi przed wejściem w życie niniejszej uchwały zawarto umowy na czas nieokreślony nie tracą praw do lokalu.
5. W przypadku braku osób wyszczególnionych w ust. 2 lokale podlegają ogólnym zasadom najmu.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 4. 1. Najemcą lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może być osoba, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekracza:

- a) w gospodarstwie jednoosobowym 150% najniższej emerytury,
- b) w gospodarstwie wieloosobowym 120% najniższej emerytury

2. Umowę najmu socjalnego lokalu może zawrzeć osoba, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekracza:

- a) w gospodarstwie jednoosobowym 100% najniższej emerytury,
- b) w gospodarstwie wieloosobowym 85% najniższej emerytury

§ 5. 1. Wysokość średniego miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekroczyć 75% najniższej emerytury,
- 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekroczyć 50% najniższej emerytury przypadającej na członka gospodarstwa domowego.

2. Obniżki czynszu udziela Wójt w drodze oświadczenia na wniosek osoby zainteresowanej. Obniżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po wydaniu oświadczenia przez Wójta.

3. Najemcy ubiegający się o okresowe obniżenie czynszu, zobowiązani są złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, o której mowa w art. 21b ust. 2 ustawy.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Do poprawy warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uprawnione są osoby spełniające kryteria zawarte w § 4 ust. 1 oraz:

- 1) nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego za wyjątkiem osób zamieszkujących pomieszczenia nie nadające się na pobyt stały ludzi lub zamieszkujący w lokalu o nadmiernym zaludnieniu t.j. w których na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym lub,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub pożaru.

Rozdział 4

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

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

- 1) które utraciły lokal wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej,
- 2) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia,
- 3) zamieszkałym w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego,
- 4) zakwalifikowanych do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną.

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

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu,
- 2) pozbawione zostały lokalu wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

§ 9. W wyjątkowych przypadkach, uwzględniając szczególną sytuację rodzinną i mieszkaniową wnioskodawcy bądź szczególne okoliczności, Wójt może w porozumieniu z Komisją Mieszkaniową zmienić kolejność zawarcia umowy, o której mowa w § 7 i § 8.

§ 10. Uprawniony do przydziału najmu socjalnego lokalu traci uprawnienia po odmowie przyjęcia lokalu.

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

§ 11. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonać pomiędzy sobą zamiany lokali po uzyskaniu pisemnej zgody Wójta.

2. Na wniosek najemcy zajmującego lokal wchodzący do mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tego zasobu.

3. Wójt może wyrazić zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy a osobą zajmującą lokal w innych zasobach.

4. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek najemców lokali, które mają podlegać zamianie, a w przypadku, o którym mowa w ust. 2 na wniosek najemcy ubiegającego się o zamianę.

5. Wójt odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:

1) osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu lub,

2) dewastuje lokal lub,

3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania lub,

4) w wyniku zamiany powierzchnia mieszkania przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania byłaby mniejsza niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

6. Warunek, określony ust. w 5 pkt 1 może być pominięty, jeżeli przed dokonaniem zamiany zaległość za czynsz i inne opłaty zostaną przez najemcę uregulowane.

7. Gmina może zaproponować najemcy lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobie zamianę zajmowanego lokalu na inny wolny lokal mieszkalny, o ile jest to konieczne dla realizacji założeń

wieloletniego programu gospodarowania zasobem lub uzasadnione potrzebą uzyskania wolnych lokali w celu wynajęcia ich w trybie lokalu socjalnego.

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

§ 12. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powinna złożyć wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu w Urzędzie Gminy w Lutocinie.

2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

- imię i nazwisko wnioskodawcy;
- miejsce aktualnego zamieszkania wnioskodawcy;
- opis stanu rodziny wnioskodawcy z podaniem stopnia pokrewieństwa oraz wieku członków rodziny;
- określenie obecnych warunków lokalowych

3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 i 2 dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
- 3) oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

4. Wnioskodawcy zobowiązani są do uzupełnienia wniosku w przypadku, gdy dane zawarte w nim się zmieniły i mają wpływ na ich realizację.

5. Pracownik merytoryczny Urzędu Gminy analizując wnioski może zwrócić się do właściwego ośrodka pomocy społecznej o wydanie opinii na temat sytuacji osobistej, rodzinnej i dochodowej oraz majątkowej Wnioskodawcy i osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkiwania.

6. Osoby spełniające określone w uchwale warunki zamieszka na liście oczekujących na przydział lokalu. O kolejności umieszczenia na liście decyduje data złożenia wniosku.

7. Umieszczenie na liście oczekujących na przydział lokalu nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy.

8. Zaopiniowaną przez Komisję Mieszkaniową oraz zatwierdzoną przez Wójta listę, o której mowa w ust. 6 podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Lutocinie oraz na stronie BIP Urzędu Gminy w Lutocinie, w ciągu których osoby zainteresowane mogą składać zastrzeżenia i zażalenia.

9. Wójt po rozpatrzeniu zastrzeżeń i zażeń zatwierdza ostateczną listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu. Listy ostateczne podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 7 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Lutocinie oraz na stronie BIP Urzędu Gminy w Lutocinie.

§ 13. 1. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pełni Komisja Mieszkaniowa. Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali podlega również kontroli społecznej poprzez podanie do publicznej wiadomości listy osób oczekujących na przydział lokali oraz listy ostatecznej osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, w sposób określony w § 12 ust. 8 i ust. 9 niniejszej uchwały.

2. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) opiniowanie wniosków i list osób ubiegających się o wynajem lokalu,
- 2) w razie potrzeby uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu.

3. Komisję Mieszkaniową w składzie co najmniej 4 osób powołuje Wójt w drodze zarządzenia.

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

§ 14. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę umowa najmu może być zawarta z osobą, która spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) pozostawała z dotychczasowym najemcą we wspólnym gospodarstwie domowym przez okres co najmniej trzech lat,
- 2) należy do zstępnych lub wstępnych najemcy,
- 3) nie posiada tytułu prawnego do innego mieszkania lub domu, w którym mogłaby mieszkać,
- 4) nie posiada zaległości w opłatach za lokal.

§ 15. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może zostać zawarta z osobą, która pozostawała w lokalu i nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego i która łącznie spełnia następujące warunki:

- 1) do chwili śmierci najemcy pozostawała z nim we wspólnym gospodarstwie domowym przez okres co najmniej trzech lat,
- 2) nie posiada tytułu prawnego do innego mieszkania lub domu, w którym mogłaby mieszkać,
- 3) nie posiada zaległości w opłatach za lokal.

§ 16. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia i wydania lokalu w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

Rozdział 8

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

§ 17. 1. W przypadku wskazania lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego, osobom niepełnosprawnym przed zawarciem umowy najmu należy dostosować lokal, eliminując bariery architektoniczne utrudniające swobodne poruszanie się osobie niepełnosprawnej.

2. W przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych, gdzie zachodzi konieczność zamieszkiwania przez osobę niepełnosprawną w oddzielnym pokoju, która posiada takie wskazanie w orzeczeniu o niepełnosprawności lub w orzeczeniu o stopniu niepełnosprawności, należy wskazać lokal z dodatkowym pokojem na potrzeby tej osoby.

Rozdział 9

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

§ 18. Na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Lutocinie Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1876 z

późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 821 z późn. zm.).

Rozdział 10

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 19. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom spełniającym co najmniej jeden z warunków;

- 1) rodzinie wielodzietnej, prowadzącej gospodarstwo domowe, spełniającej warunki określone w § 4 i § 6 niniejszej uchwały,
- 2) osobom, które posiadają umowę najmu na inny mniejszy lokal, w przypadku jeżeli powierzchnia użytkowa przypadająca na jedną osobę w gospodarstwie domowym nie przekracza 10 m².

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

mgr Wojciech Jakub Góralski