

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Budry

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§1. 1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Budry, o którym mowa w art. 20 ust. 1 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 z późn. zm.).

2. Do mieszkaniowego zasobu Gminy Budry, zwanej dalej „zasobem mieszkaniowym”, należą wszystkie lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Budry.

3. Uchwała określa:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu,
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu,
- 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,
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,
- 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,
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności,
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 821),
- 9) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

4. Przepisy powołane w załączniku do uchwały bez bliższego określenia oznaczają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.), zwaną dalej w treści uchwały „ustawą”.

§2. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Budry,
- 2) dochodzie - wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba, że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego oraz zapomogi pieniężnej.
- 3) mieszkańcach Gminy - należy przez to rozumieć osoby stale zamieszkałe na terenie Gminy Budry.
- 4) bezdomnych - należy przez to rozumieć osoby nie posiadające stałego miejsca zamieszkania, których ostatnim miejscem zameldowania była Gmina Budry.
- 5) stałym zamieszkiwaniu z najemcą - należy rozumieć wspólne i niepodzielne zamieszkiwanie całego lokalu przez okres, co najmniej ostatnich 5 lat.
- 6) wynajmującym - oznacza to Gminę Budry.
- 7) najmie socjalnym - jest to najem lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.
- 8) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.
- 9) pobliskiej miejscowości - należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal lub powiecie graniczącym z tym powiatem.

Rozdział 2.

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

§3. 1. O najem lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2. O najem socjalny lokalu mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku

nie przekracza 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§4. Wynajmujący na wniosek najemcy może stosować obniżki czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wynosi:

- 1) Przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 0% do 50% najniższej emerytury czynsz można obniżyć maksymalnie o 50%.
- 2) Przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 50% do 90% najniższej emerytury czynsz można obniżyć maksymalnie o 25%.

§5. Czynsze za najem socjalny nie mogą przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§6. 1. 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 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (tj. Dz. U. 2021 r. poz. 573 ze zm.),
- 3) osoby zajmujące lokal nie spełniający wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 4) osoby zamieszkujące w lokalach o bardzo złym stanie technicznym, dużej wilgotności, zagrzybieniu, itp.
- 5) osoby zamieszkujące w lokalach przeznaczonych do kapitalnego remontu lub rozbiórki,
- 6) osoby bezdomne,

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 4.

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

§7. Nowymi najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą zostać osoby, o których mowa w §2 pkt. 3 i spełniające łącznie następujące kryteria:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu na terenie Gminy Budry lub w pobliskiej miejscowości, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu na terenie Gminy Budry lub w pobliskiej miejscowości. Dopuszcza się, by osoba ubiegająca się o najem komunalny lokalu dysponowała umową najmu innego lokalu, w którym obecnie przebywa, pod warunkiem, iż umowa ta będzie obowiązywała nie dłużej, jak do czasu zawarcia umowy z Gminą Budry.
- 2) spełniają warunki, o których mowa w §3 ust. 1 lub 2.

§8. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się z osobami, o których mowa w §2 ust. 4, oraz które spełniają jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) spełniają warunki określone w §3 ust. 2;
- 2) opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą po uzyskaniu pełnoletniości;
- 3) trwale zalegają z opłatami za zajmowany lokal komunalny przez więcej niż trzy pełne okresy płatności i dobrowolnie przyjęły ofertę przyjęcia najmu socjalnego lokalu lub same taką ofertę złożyły oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

§9. 1 Pierwszeństwo w najmie lokali znajdujących się w gminnym zasobie mieszkaniowym mają osoby, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej. Osoby te muszą spełniać kryterium określone w § 2 pkt. 4 oraz w § 3 ust. 1.

2. Umowę najmu na lokal znajdujący się w gminnym zasobie mieszkaniowym można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, a ponadto:

- 1) nie zalega z opłatami za lokal,
- 2) utrzymuje lokal w należytym stanie.

3. Umowę najmu lokalu znajdującego się w gminnym zasobie mieszkaniowym należy wypowiedzieć zgodnie z art. 11 ust. 3 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w tej samej miejscowości lub w pobliskiej miejscowości i może ten lokal używać.

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

§10. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego mogą dokonywać między sobą zamiany wynajętych im lokali mieszkalnych, za pisemną zgodą wynajmującego.

2. Zamiana lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego na lokal spoza tego zasobu, może być dokonana pod warunkiem uzyskania przez ubiegającego się o zamianę pisemnej zgody właścicieli obu lokali. Dla nabycia tytułu prawnego lokalu mieszkalnego w wyniku zamiany konieczne jest zrzeczenie się przez osoby zamieniające lokale, uprawnień do dotychczasowych lokali.

3. Wynajmujący odmówi zgody na zamianę, jeżeli powierzchnia użytkowa lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, nie spełni kryteriów, o których mowa w §2 ust.8.
4. Zamiana lokalu nie może naruszać zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i nie może spowodować pogorszenia warunków mieszkaniowych osób objętych zamianą, a powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę nie może być mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniejsza niż 10 m².
5. Stan techniczny lokali, które będą przedmiotem zamiany, powinien wykazywać ten sam poziom, chyba, że najemcy uzgodnili inaczej za wyraźną zgodą wynajmującego.
6. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda wynajmującego na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności przez dłużnika lub osobę, która miałaby zostać nowym najemcą zadłużonego lokalu; w szczególnie uzasadnionych przypadkach osoba, która miałaby zostać nowym najemcą zadłużonego lokalu mogłaby przejąć zadłużenie dotychczasowego najemcy i rozłożyć jego spłatę na raty, bądź zadłużenie dotychczasowego najemcy pozostałoby przy nim pomimo zmiany miejsca zamieszkania.

Rozdział 6.

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

§11. Osoby ubiegające się o najem lub zamianę lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku wraz z udokumentowaniem wymogów określonych w niniejszej uchwale do Wójta Gminy.

§12.1. Wójt Gminy powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, określając jej skład osobowy i regulamin działania.

2. Zadaniem Komisji jest opiniowanie wniosków o najem lokali mieszkalnych oraz innych spraw wynikających z niniejszej uchwały, a związanych z najmem lokali.
3. Komisja opiniuje wnioski w IV kwartale każdego roku, a w uzasadnionych przypadkach niezwłocznie.
4. Rozpatrzeniu w danym roku podlegają wnioski zarejestrowane do dnia 30 września, natomiast wnioski zarejestrowane po tym terminie będą podlegały rozpatrzeniu w czwartym kwartale następnego roku.
5. Wnioskodawca, którego wniosek rozpatrzono negatywnie może, w terminie 7 dni od dnia opublikowania listy, złożyć do Wójta Gminy uwagi lub zastrzeżenia.
6. Złożone uwagi i zastrzeżenia będą rozpatrywane przez Komisję w terminie 30 dni od dnia ich wpływu.
7. Zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową wykaz osób, które kwalifikują się do zawarcia umowy najmu na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy zatwierdza Wójt Gminy.
8. Zaopiniowane listy przydziału lokali na dany rok zatwierdzane są przez Wójta Gminy w terminie do 31 stycznia. Listy przydziału mieszkań podawane są do publicznej wiadomości

poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

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

§13. 1. Jeżeli w lokalu pozostały osoby, którym nie przysługuje wstąpienie w stosunek najmu po śmierci najemcy na podstawie art. 691 §1 Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.), lub osoby które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, z osobami tymi może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) Są pełnoletnie,
- 2) Osoby nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
- 3) Nie nastąpiło samowolne zajęcie lokalu,
- 4) Spełniają kryterium określone w §3 ust. 1 i 2,
- 5) Nie posiadają zaległości w opłatach za lokal.

2. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie ust. 1 wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego w terminie 30 dni od czasu śmierci najemcy lub od czasu opuszczenia lokalu przez najemcę. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie, Gmina może wystąpić do Sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

Rozdział 8.

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

§14. Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych w zależności podrodzaju niepełnosprawności:

- 1) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.), wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, a powierzchnie podłóg będą pozbawione progów i różnicowania poziomu z zachowaniem właściwości antypoślizgowych;
- 2) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na parterze budynku, wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie

niepełnosprawnej, a powierzchnie podłóg będą pozbawione progów i zróżnicowania poziomu, z zachowaniem właściwości antypoślizgowych;

- 3) w przypadku osób z niepełnosprawnością wzroku, wskazany lokal wyposażony będzie w instalację wejściowej sygnalizacji dzwonekowej, także wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowanie osobie niepełnosprawnej, gdzie kolorystyka ścian i podłóg oraz ich faktura powinna być zróżnicowana na etapie wykonywania prac budowlanych, w celu poprawienia orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących;
- 4) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony będzie w sygnalizację alarmowo-przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także wyposażony będzie w ciepłą wodę, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowanie osobie niepełnosprawnej;
- 5) w przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudniania osób niepełnosprawnych (tj. Dz.U. z 2021 r., poz. 573 ze zm.), wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnie wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę;
- 6) w przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§15. Określa się zasady przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Budry na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego:

- 1) Gmina może przeznaczać, na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 821), wolne lokale mieszkalne.
- 2) mieszkania chronione przeznaczone są dla osób pełnoletnich, których ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu, ale nie wymagają usług w zakresie świadczonej przez jednostkę całodobowej opieki, w szczególności osobom z zaburzeniami psychicznymi, osobom opuszczającym pieczę zastępczą w rozumieniu przepisów o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, młodzieżowy ośrodek wychowawczy, zakład dla nieletnich, a także cudzoziemcom, którzy uzyskali w Rzeczypospolitej

- Polskiej status uchodźcy, ochronę uzupełniającą lub zezwolenie na pobyt czasowy udzielone w związku z okolicznością, o której mowa w art. 159 ust. 1 pkt. 1 lit. c lub d ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (Dz. U. z 2020 r., poz. 35);
- 3) o pobyt w mieszkaniu chronionym mogą ubiegać się osoby usamodzielniane pod warunkiem, że umieszczenie w rodzinie zastępczej lub skierowanie na pobyt całodobowy do placówki nastąpiło na podstawie orzeczenia sądu oraz zamierzające się osiedlić na terenie Gminy Budry;
 - 4) wsparcie w mieszkaniu chronionym przyznawane jest na czas określony na podstawie decyzji o skierowaniu do korzystania ze wsparcia w mieszkaniu chronionym, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przyznanie mieszkania na czas nieokreślony;
 - 5) warunkiem zamieszkania w mieszkaniu chronionym jest realizacja przez osobę usamodzielnianą zapisów indywidualnego programu usamodzielnienia, opracowanego wspólnie z opiekunem usamodzielnienia i zatwierdzonego przez Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Budrach, w szczególności w zakresie kontynuowania nauki;
 - 6) pierwszeństwo w uzyskaniu pomocy w postaci pobytu w mieszkaniu chronionym mają osoby kontynuujące naukę w systemie dziennym oraz osoby usamodzielniane opuszczające instytucjonalną formę pieczy zastępczej.

Rozdział 10.

Kryteria oddania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

- §16.** 1. Wynajęcie lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia przekracza 80 m² może być poprzedzone przetargiem celem, którego ustalenie jest najwyższej stawki czynszu.
2. Lokale takie mogą być przeznaczane do najmu dla rodzin wielodzietnych na zasadach określonych w §11.