

**UCHWAŁA NR XL/280/2021
RADY MIEJSKIEJ W ŁOCHOWIE**

z dnia 28 lipca 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 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 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) Rada Miejska w Łochowie uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łochów, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Łochowie NR XXXIX/277/2017 z 8 lutego 2017 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łochów (Dz.Urz.Woj.Maz. z 16 lutego 2017 r., poz. 1565), zmieniona Uchwałą Rady Miejskiej w Łochowie NR XLI/290/2017 z dnia 22 marca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIX/277/2017 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 8 lutego 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łochów (Dz.Urz.Woj.Maz. z 4 kwietnia 2017 r., poz. 3206)

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łochowa.

§ 4.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Łochowie

Sławomir Piotr Ryszawa

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łochów.

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łochów.
2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **Ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 2) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Łochów;
 - 3) **Burmistrz** – należy przez to rozumieć Burmistrza Łochowa;
 - 4) **Wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
 - 5) **Dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
 - 6) **Najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, 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.

Rozdział II.

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

§ 2.

1. Oddanie w najem przez gminę lokalu na czas nieoznaczony 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) 220 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 160 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
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) 130 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Najemcy można obniżyć stawkę czynszu najmu lokali, uwzględniając wielkość dochodów w gospodarstwie domowym według poniższej tabeli:

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

Rozdział III.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 3.

Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego, na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni pokoi, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku, gdy w mieszkaniu rodziny ubiegającej się o przydział lokalu zamieszkują osoby trwale niepełnosprawne i niezdolne do samodzielnej egzystencji i jest to udokumentowane zaświadczeniami organów do tego upoważnionych, limit powierzchni pokoi przypadającej na jedną osobę powiększa się o 5 m² na każdą osobę niepełnosprawną;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych lub potrzeb wynikających z wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej i rodzinnej.

Rozdział IV.

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

§ 4.

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują za zgodą właściciela w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego;
- 2) zamieszkują za zgodą właściciela w budynkach lub ich częściach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje komunalne.

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego na czas określony przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w budynkach stanowiących własność gminy w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;
- 2) w związku z uzyskaniem pełnoletniości opuściły całodobową placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub zawodową rodzinę zastępczą, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletniości;
- 3) pozostają, w związku z warunkami mieszkaniowymi, w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej ze względu na:
 - a) niepełnosprawność wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania,
 - b) ciężką, przewlekłą chorobą wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania,
 - c) istniejącą udokumentowaną przemoc lub inną patologię w rodzinie, pod warunkiem, że wnioskodawca zamieszkuje w lokalu za zgodą właściciela.

Rozdział V.

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.

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem zamiany pomiędzy najemcami jak również przedmiotem zamiany mogą być lokale 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.

2. Przy rozpatrywaniu wniosków o zamianę uwzględniane są wyłącznie wnioski złożone przez osoby zamieszkujące w lokalu za zgodą właściciela.

3. Zamiany lokali następują za zgodą Burmistrza Łochowa wyrażoną na piśmie.

Rozdział VI.

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

§ 6.

1. Osoby ubiegające się o lokal z zasobu mieszkaniowego gminy zobowiązane są złożyć na każdy kolejny rok wypełniony wniosek o najem. Zasady te dotyczą także osób ubiegających się o przedłużenie umowy najmu socjalnego.

2. Wniosek składają także osoby, które zostały umieszczone na listach, a nie otrzymały przydziału lokalu w roku poprzednim.

§ 7.

1. Wniosek powinien zawierać:

- 1) opis warunków mieszkaniowych wnioskodawcy,
- 2) wykaz osób wskazanych przez wnioskodawcę do wspólnego z nim zamieszkania,
- 3) uzasadnienie,
- 4) inne informacje potrzebne do oceny życiowej wnioskodawcy.

2. Wnioski składane są na druku opracowanym przez inspektora ds. lokalowych i zaakceptowanym przez Burmistrza Łochowa. Do wniosku dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego z okresu ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

3. W przypadku, gdy wniosek o którym mowa w ust.1 i 2 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, wyznacza się wnioskodawcy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 8.

1. Wnioski składa się do 31 października danego roku w Biurze Obsługi Mieszkańca w Urzędzie Miejskim w Łochowie.

2. Poza terminem określonym w ust.1 mogą być jedynie przyjmowane wnioski osób uprawnionych do najmu socjalnego na mocy wyroku sądu, od osób pozbawionych mieszkania w wyniku klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego, posiadających decyzje o rozbiórce budynku, w którym zamieszkują lub od osób ubiegających się o przedłużenie umowy najmu.

3. Wnioski złożone po terminie przechodzą do rozpatrzenia w roku następnym.

§ 9.

1. Powołuje się Społeczną Komisję Mieszkaniową o charakterze opiniodawczym, której zadaniem będzie kontrola społeczna rozpatrywania wniosków o najem i o zamianę mieszkań, a także sprawdzanie warunków mieszkaniowych wnioskodawców.

2. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi:

- 1) przedstawiciele Burmistrza Łochowa (2 osoby),
- 2) przedstawiciel Rady Miejskiej w Łochowie (2 osoby),
- 3) przedstawiciele ośrodka pomocy społecznej (2 osoby).

3. Skład osobowy Społecznej Komisji Mieszkaniowej ustala Burmistrz Łochowa w drodze zarządzenia.

§ 10.

1. Na podstawie złożonych wniosków i dokumentacji Społeczna Komisja Mieszkaniowa weryfikuje, opiniuje i kwalifikuje osoby do zawarcia umowy najmu.

2. Projekt wykazu osób zakwalifikowanych do wynajmu mieszkań wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy podpisany przez Przewodniczącego Społecznej Komisji Mieszkaniowej podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Łochowie do końca stycznia każdego roku. Wnioskodawców zawiadamia się o fakcie ich umieszczenia bądź nie umieszczenia w wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych w formie pisemnej.

3. Do projektów wykazów zainteresowany może wnieść umotywowane odwołanie z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie w terminie do 30 dni od daty jego wywieszenia, które po zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową przekazywane są Burmistrzowi Łochowa.

4. Wykazy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na dany rok kalendarzowy zatwierdza Burmistrz Łochowa.

Rozdział VII

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

§ 11.

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 określony w § 2 ust. 1 lub 2;
 - 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 wszczyzna się postępowanie sądowe o eksmisję.

Rozdział VIII

Kryteria zawierania umów najmu lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 12.

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m², które nie zostały wynajęte w trybie przewidzianym regulaminem, mogą być oddawane w najem w drodze przetargu publicznego w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu za 1m².
2. Decyzję o przeznaczeniu lokali, o których mowa w ust. 1 podejmuje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział IX

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

§ 13.

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 (tj. Dz.U z 2020 r. poz. 1333 ze zm.,

z 2021 r. poz. 11 ze zm.) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065).

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 X.

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

§ 14.

1. W przypadku posiadania wolnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być one przeznaczone na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz.1876 ze zm., z 2021 r., Dz. U. nr 794 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 821, z 2021 poz. 159 ze zm.), na wniosek Kierownika Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Łochowie.
2. Przeznaczenie lokali na realizację celów, o których mowa w ust.1, następuje w formie zarządzenia Burmistrza, po wcześniejszym zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.