

**Projekt**

z dnia 23 kwietnia 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY MAŁKINIA GÓRNA**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Małkinia Górna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 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 Gminy Małkinia Górna uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Małkinia Górna w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała nr 333/LII/2018 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 10 września 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Małkinia Górna (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 8931 i 12771.).

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Małkinia Górna.

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

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Małkinia Górna**

### **Rozdział 1**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Małkinia Górna.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Małkinia Górna;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Małkinia Górna;
- 4) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję do spraw rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, powołaną przez Wójta Gminy Małkinia Górna;
- 5) Zarządcy gminnym zasobem nieruchomości - należy przez to rozumieć zarządcę mieszkaniowego Zasobu Gminy Małkinia Górna, któremu Gmina na zasadzie odrębnej umowy powierzyła administrowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Małkinia Górna;
- 6) kwota najniższej emerytury – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury wskazaną w ustawie o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

### **Rozdział 2**

#### **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**

§ 3. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu nie przekracza:

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

§ 4. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o najem nie przekracza:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. 1 Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.

1. Obniżka w wysokości od 5% do 10% należnego czynszu może być udzielona najemcy, którego średni dochód miesięczny w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

### **Rozdział 3**

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

§ 6. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie, wyposażenie techniczne lub wielkość nie jest odpowiednie dla wnioskodawcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu niepełnosprawności lub schorzeń.

#### **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 spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej;
- 2) opuścili placówki opiekuńczo – wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze, jeżeli osoby te nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Małkinia Górna, oraz osiągają dochód na poziomie uprawniającym je do ubiegania się o przydział lokalu;
- 3) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji lub sprzedaży;
- 4) po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 4 i nie przekraczają dochodu określonego w § 3.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym, co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) zamieszkują w lokalu, który został uznany za niemieszkalny;
- 2) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia;
- 3) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 4) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

#### **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**

§ 9. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców, z inicjatywy Zarządcy gminnym zasobem nieruchomości lub Wójta Gminy.

2. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w § 3 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub w § 4 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

4. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy.

5. Wójt może wyrazić zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy a osobą najmującą lokal w innych zasobach z zachowaniem warunków określonych w ust. 2-4.

6. Najemcy lokalu, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu, może być zaproponowana zamiana lokalu na inny lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

#### **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**

§ 10. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składają pisemne wnioski w Urzędzie Gminy w Małkini Górnej.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania;
- 3) informację o osobach uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą;
- 4) opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych.

3. Do wniosku dołączają się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

**§ 11. 1.** Wnioski podlegają weryfikacji oraz opinii Komisji.

2. Członkowie Komisji powoływani są spośród pracowników Urzędu Gminy w Małkini Górnej, Ośrodka Pomocy Społecznej w Małkini Górnej oraz Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Małkini Górnej, będącego Zarządcą gminnym zasobem nieruchomości.

3. Posiedzenia Komisji zwołuje jej Przewodniczący wskazany przez Wójta.

4. Wnioskodawców, których podania zostały pozytywnie zweryfikowane i zaopiniowane przez Komisję, wpisuje się na listę osób oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, Komisja przedkłada Wójtowi Gminy;

6. Lista oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy jest na bieżąco aktualizowana, w miarę wpływania kolejnych wniosków.

7. Zawarcie umowy najmu następuje wyłącznie na podstawie skierowania wydanego przez Wójta.

8. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku, a w szczególności informacji o dochodach przypadających na członka gospodarstwa domowego, zmiany adresu zamieszkania, struktury rodziny czy zmiany sytuacji mieszkaniowej.

9. Wnioskodawca, który został umieszczony na liście oczekujących, a nie otrzymał przydziału lokalu w trakcie trwania roku, w którym ubiegał się o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, zobowiązany jest w terminie do dnia 31 marca roku następnego, ponownie złożyć wniosek wraz z załącznikami wymienionymi w § 10 ust. 3.

10. Niezłożenie wniosku przez wnioskodawcę, o którym mowa w ust. 9 oznacza rezygnację z ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego Gminy i tym samym wykreślenie z listy oczekujących.

**§ 12.** Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony lub najmu socjalnego lokalu, powoduje umieszczenie wnioskodawcy na końcu listy osób oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.

## **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.** Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego wydania lokalu, nie krótszym niż 3 miesiące.

2. W razie śmierci najemcy lokalu osoby bliskie, określone w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu, a które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu, mogą ubiegać się w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu tego lokalu po spełnieniu kryteriów określonych w §3 lub §4 niniejszej uchwały. Osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

3. Umowa najmu z osobami wyżej wymienionymi może być zawarta, jeżeli osoby te nie mają możliwości samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a wielkość i standard zajmowanego mieszkania odpowiada ich zdolności finansowej.

4. Po rozwodzie i wymeldowaniu się najemcy z lokalu, umowa najmu może być zawarta ze współmałżonkiem pozostającym w tym lokalu.

5. W razie braku osób wymienionych w ust.1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

## **Rozdział 8**

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

**§ 14.** 1. Ustala się następujące warunki, jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych:

- 1) dla osób z ograniczeniami ruchowymi, które uniemożliwiają lub utrudniają im poruszanie się (tj. poruszających się na wózkach, poruszających się o kulach, bądź balkonikach rehabilitacyjnych), lokal powinien posiadać:
    - a) wejście do budynku, lokalu i przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku i poruszanie się w lokalu,
    - b) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm,
    - c) ciągi komunikacyjne w lokalu nie powinny być węższe niż 120 cm,
    - d) pomieszczenie higieniczno-sanitarne wyposażone w przestrzeń manewrową o szerokości minimum 150 cm zapewniającą dostęp do wszystkich urządzeń przystosowanych do niepełnosprawności ruchowej (prysznic, toaleta, umywalka) wraz z niezbędnymi uchwytami,
    - e) posadzki antypoślizgowe;
  - 2) dla osób z dysfunkcjami wzroku, lokal powinien posiadać:
    - a) przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów/progów,
    - b) posadzki antypoślizgowe;
  - 3) dla osób z pozostałymi dysfunkcjami lokal powinien uwzględniać indywidualne, uzasadnione potrzeby związane z położeniem lokalu i dostosowaniem jego struktury oraz układu funkcjonalnego pomieszczeń.
2. Lokal niespełniający wymogów określonych w ust.1 może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu.

## **Rozdział 9**

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

**§ 15.** 1. Gmina przeznacza wolne lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu, na realizację zadań własnych przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. W celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Ośrodek Pomocy Społecznej w Małkini Górnej składa do Wójta, umotywowany wniosek, określający cel, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania odnośnie dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu lokalu, wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do własnych potrzeb oraz inne informacje, jeśli wnioskodawca uzna je za istotne.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1, podejmuje Wójt, po uzyskaniu opinii Komisji.

## **Rozdział 10**

### **Zasady i tryb postępowania w przypadku oddawania w najem lokali przeznaczonych do remontu**

**§ 16.** 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy można przeznaczyć lokale do najmu, pod warunkiem wykonania przez najemcę remontu.

2. O przyznanie lokalu mieszkalnego do remontu, o którym mowa w ust. 1 mogą ubiegać się wnioskodawcy:

- 1) znajdujący się na liście osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy lub

2) którzy posiadają tytuł prawny do zajmowania lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy, a chcą zamienić zajmowany lokal na inny lokal mieszkalny zakwalifikowany do remontu – przekazany do dyspozycji Gminy dotychczas zajmowany lokal powinien być w stanie nadającym się do zamieszkania.

3. Osoba, której dochód uprawnia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, nie może ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu do remontu.

§ 17. Wynajmujący podaje do publicznej wiadomości, poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy, na stronie internetowej oraz stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy, ogłoszenie zawierające oferty lokali mieszkalnych, które zostały przeznaczone do najmu po uprzednim wykonaniu prac remontowych przez przyszłego najemcę.

## **Rozdział 11**

### **Postanowienia końcowe**

§ 18. Realizacja list wynajmu lokali opracowanych i ogłoszonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały odbywa się na podstawie przepisów uchwały uchylanej.

§ 19. Do wniosków złożonych i nierozpatrzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy uchwały niniejszej.

§ 20. Do wniosków złożonych, pozytywnie zweryfikowanych i nieujętych na listach wynajmu lokali przeprowadza się ich powtórny weryfikację w oparciu o przepisy niniejszej uchwały.

## **Uzasadnienie**

Podjęcie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Małkinia Górna spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wprowadzonych w życie od dnia 21 kwietnia 2019r. Proponowana uchwała ma na celu uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Małkinia Górna oraz zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminach. Proponowane w niniejszej uchwale zmiany dotyczą w szczególności rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz wprowadzenia pojęcia „najem socjalny lokalu”. Kolejną zmianą nałożoną na gminy przez ustawodawcę jest wprowadzenie wymogu określającego warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, jak również zasad przeznaczania lokali na realizację 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 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Z uwagi na konieczność dostosowania obowiązujących regulacji do aktualnego stanu prawnego, uznaje się podjęcie niniejszej uchwały za uzasadnione.