

**UCHWAŁA NR X.61.2019
RADY GMINY GOSZCZYN**

z dnia 30 października 2019 r.

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

Na podstawie art. 18, ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1182 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Goszczyn”, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Goszczyn.

§ 3.

Traci moc uchwała Nr XXXI/12/2006 Rady Gminy Goszczyn z dnia 28 kwietnia 2006 roku w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Goszczyn.

§ 4.

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

**PRZEWODNICZĄCY RADY
GMINY**
Sijka Piotr
Piotr Sijka

Zasady wynajmowania lokali mieszkaniowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Goszczyn

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1.

Ustala się zasady wynajmowania wolnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Goszczyn i kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności oraz tryb rozpatrywania wniosków o przydział lokalu.

§ 2.

1. Lokale mieszkalne są wynajmowane osobom fizycznym stale zamieszkującym na terenie gminy Goszczyn, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej.
2. Wynajęcie lokalu mieszkalnego na rzecz osób spoza gminy może nastąpić tylko w ramach zamiany lokalu mieszkalnego lub w związku z wykonywaną pracą w jednostkach organizacyjnych gminy.
3. Lokale socjalne są wynajmowane osobom fizycznym stale zamieszkującym na terenie gminy, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej.

Rozdział II

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

§ 3.

1. Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy oddawane są w najem na czas nieoznaczony osobom pełnoletnim, których dochód brutto osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosków w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której dochód brutto osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosków w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
3. Na wniosek najemcy, wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu.

4. Zastosowanie obniżki czynszu uzasadnia wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, w którym dochód na jednego członka tegoż gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
5. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego, osiągniętych w ostatnich trzech miesiącach poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku, ustalonych zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.
6. Przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osoby stale razem zamieszkujące.
7. Przy ustalaniu kwoty najniższej emerytury uwzględnia się kwotę obowiązującą w dniu rozpatrzenia wniosku ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

Rozdział III

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4.

Za warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi),
- 2) utratę mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 3) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi,
- 4) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu schorzeń lub niepełnosprawności.

Rozdział IV

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

§ 5.

Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- 1) spełniają warunki dochodowe,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
- 3) mieszkają w lokalu niespełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na pobyt stały ludzi, określonych w przepisach prawa budowlanego,
- 4) opuszczają dom dziecka lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności i są pozbawione możliwości zamieszkania w swoich rodzinnych domach,
- 5) podlegają przekwaterowaniu do lokalu zamiennego z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji.

§ 6.

1. Lokalem wynajmowanym jako lokal socjalny może być lokal spełniający wymogi określone w art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
 - 1) nie posiadają samodzielnego lokalu mieszkalnego i nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w inny sposób,
 - 2) są osobami bezdomnymi, tzn. czasowo lub trwale nie są w stanie własnym staraniem zapewnić sobie schronienia spełniającego minimalne warunki pozwalające uznać je za pomieszczenie mieszkalne,

§ 7.

Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony dwunastu miesięcy z możliwością jej przedłużenia, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej przyznanie mu lokalu socjalnego.

Rozdział V

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 8.

1. Zamiany lokali mieszkalnych można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy lub pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami fizycznymi zajmującymi lokale w innych zasobach.
2. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga:
 - 1) pisemnej zgody użytkowników na jej dokonanie,
 - 2) pisemnej zgody właściciela lokalu,
 - 3) pisemnego zaświadczenia zarządcy/właściciela o braku zaległości w opłatach wynikających z faktu użytkowania lokalu przeznaczonego do zamiany.

§ 9.

O zamianę lokalu na inny lokal z mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się w szczególności:

- 1) osoby, o których mowa w § 3 ust. 1,
- 2) najemcy lokali, którzy zostawiają do dyspozycji gminy zajmowany lokal w zamian za lokal o mniejszej powierzchni.

Rozdział VI

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

§ 10.

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana do złożenia wniosku o przydział mieszkania w Urzędzie Gminy w Goszczynie.
2. Wniosek powinien zawierać:
 - 1) imię i nazwisko wnioskodawcy, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania,
 - 2) informację o stanie rodzinnym wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),
 - 3) informację o dochodzie członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku,

- 4) określenie obecnych warunków lokalowych.
3. Wnioski rozpatrywane i opiniowane są przez Komisję powołaną przez Wójta Gminy Goszczyn.
4. Decyzje o wynajęciu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego podejmuje Wójt Gminy Goszczyn.
5. Wójt Gminy Goszczyn podaje do publicznej wiadomości na stronie internetowej Gminy Goszczyn oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Goszczyn informację o dostępności lokalu, którego oddanie w najem planowane jest na czas nieoznaczony, bądź lokalu socjalnego wraz z określeniem terminu, w jakim przyjmowane będą wnioski o przydział lokalu. Informacje tę Wójt Gminy Goszczyn ogłasza też w prasie lokalnej o zasięgu obowiązującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

Rozdział VII

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

§ 11.

1. Umowa najmu może być zawarta z osobą, która pozostała po śmierci najemcy, jeżeli łącznie spełnia warunki:
 - 1) po śmierci najemcy nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego,
 - 2) jest osobą pełnoletnią i nie posiada samodzielnego lokalu mieszkalnego i nie może zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w inny sposób, przez okres co najmniej 5 ostatnich lat wspólnie zamieszkiwała z najemcą do chwili jego śmierci,
 - 3) osobę tę łączyła więź gospodarcza z najemcą,
 - 4) spełnia kryteria określone niniejszą uchwałą.
2. Najem, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić pod warunkiem, że nie ma osób uprawnionych do wystąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

§ 12.

Osoby bliskie pozostające w opuszczonym przez najemcę lokalu mogą ubiegać się o najem tego lokalu składając wniosek według postanowień niniejszej uchwały.

Rozdział VIII.

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

§ 13.

Określa się następujące warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rodzaju niepełnosprawności:

- 1) W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r., w sprawie

warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.), wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.

- 2) W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na najniższej kondygnacji budynku lub lokal usytuowany w budynku wyposażonym w dźwig osobowy, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.
- 3) W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu wzroku, wskazany lokal wyposażony będzie w instalację wejściowej sygnalizacji dzwonekowej, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.
- 4) W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony będzie w odpowiednią sygnalizację alarmowo - przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.
- 5) W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględnić będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.
- 6) 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 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1172 ze zm.), wskazany lokal uwzględnić będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę.
- 7) W przypadku osób, posiadających prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, potwierdzone orzeczeniem odpowiedniego organu, o którym mowa w pkt 6, wskazany lokal uwzględnić będzie to prawo.

PRZEWODNICZĄCY RADY
GMINY
Sylke Pior
Piotr Sijka