

UCHWAŁA NR XXXIX.296.2022

RADY GMINY RACIĄŻ

z dnia 20 września 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2022, poz. 559 ze 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 172) Rada Gminy w Raciążu uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Raciąż w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raciąż.

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

Przewodnicząca Rady Gminy


Grażyna Rogowska

Załącznik
do uchwały Nr XXXIX.296.2022
Rady Gminy Raciąż
z dnia 20 września 2022 r.

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Raciąż**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Raciąż.

§ 2.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Raciąż tworzą lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony oraz lokale socjalne.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Raciąż służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy.

§ 3.

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) 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. 2022, poz. 1172);
- 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Raciąż;
- 3) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Gminy w Raciążu;
- 4) lokalu - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 5) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 6) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;

- 7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 8) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2021, poz. 2021 ze zm.);
- 9) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2021, poz. 2021 ze zm.);
- 10) zamieszkiwaniu w warunkach przegęszczenia - należy przez to rozumieć taką sytuację mieszkaniową, w której na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada 5 m² lub mniej powierzchni mieszkalnej (powierzchni pokoi), a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m² powierzchni mieszkalnej. Jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba poruszająca się na wózku lub inna osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w osobnym pokoju, ogólną powierzchnię pokoi pomniejsza się o 15 m². Konieczność zamieszkiwania w oddzielnym pokoju należy udokumentować poprzez przedłożenie orzeczenia o niepełnosprawności, zawierającego stosowny zapis w tej sprawie wydanego w trybie ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (tekst jednolity Dz.U. 2021.573 ze zmianami).

§ 4.

Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Raciąż przeznaczone są na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób (rodzin), zamieszkujących na terenie Gminy Raciąż.

Rozdział 2.

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

§ 5.

1. Lokale komunalne i lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągają dochody w granicach określonych odpowiednio w § 6. ust. 1 i 2 uchwały.

2. Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokalu socjalnego regulują przepisy rozdziału 8 uchwały.

§ 6.

1. Lokale komunalne mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony osobom, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 150%, najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 100%, najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku.

2. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 75%, najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 50% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku;
- 3) w gospodarstwie wieloosobowym, w skład którego wchodzi co najmniej 3 dzieci lub osoba niepełnosprawna lub dziecko przewlekle chore – 65% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku.

§ 7.

Dochód miesięczny gospodarstwa domowego ustala się na podstawie dochodów, z okresu trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o przydział mieszkania.

§ 8.

1. Na lokale socjalne przeznaczone są lokale o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym.

2. Konieczność przekwalifikowania lokalu na lokal socjalny, bądź lokalu socjalnego na lokal (w przypadku podwyższenia standardu dotychczasowego lokalu socjalnego) zgłasza Wójtowi kierownik jednostki organizacyjnej Gminy Raciąż zarządzającej komunalnym zasobem mieszkaniowym.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony.

4. Lokale socjalne oddawane w najem powinny być odnowione.

Rozdział 3.

Pomieszczenia tymczasowe

§ 9.

1. Wójt wskazuje tymczasowe pomieszczenie na wniosek dłużnika lub wierzyciela po przedłożeniu prawomocnego wyroku sądu nakazującego opróżnienie lokalu, z zastrzeżeniem art. 17 ust. 1 i 2, art. 25 c i art. 25d ustawy.
2. Umowa najmu tymczasowego pomieszczenia zawierana jest na czas określony.
3. W przypadku braku do dyspozycji wolnych pomieszczeń, Wójt wskaże osobie wymienionej w wyroku schronisko lub noclegownię, lub inną placówkę dla osób bezdomnych bądź interwencji kryzysowej.

Rozdział 4.

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

§ 10.

Pierwszeństwo do najmu lokalu na czas nieoznaczony mają osoby, posiadające dochód określony w § 6 ust. 1 uchwały, jeżeli:

- 1) zamieszkują w warunkach przegęszczenia;
- 2) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi, a fakt ten potwierdzony jest opinią zarządcy budynku lub właściwego organu nadzoru budowlanego;
- 3) zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożaru, katastrofy, klęski żywiołowej itp.);
- 4) opuściły placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności - w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina Raciąż;
- 5) przekazały do dyspozycji gminy lokal większy co najmniej o jedną izbę lub o 20% powierzchni mieszkalnej w zamian za lokal dostarczony przez gminę;
- 6) wyremontowały lokal mieszkalny na podstawie umowy zawartej z Gminą, o której mowa w § 19 uchwały;

7) zamieszkują z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad nią (nad rodziną) bądź zmuszone do opuszczenia mieszkania, z uwagi na niemożliwość dalszego zamieszkiwania wspólnie z osobą skazaną za znęcanie się.

§ 11.

Pierwszeństwo do najmu lokalu socjalnego mają osoby, posiadające dochód określony w § 6 ust. 2 uchwały, jeżeli:

- 1) mają orzeczone przez sąd uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego;
- 2) zamieszkują w warunkach przegęszczenia;
- 3) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi, a fakt ten potwierdzony jest opinią zarządcy budynku lub właściwego organu nadzoru budowlanego;
- 4) zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożaru, katastrofy, klęski żywiołowej itp.);
- 5) opuściły placówki opiekuńczo – wychowawcze lub rodziny zastępcze w wyniku osiągnięcia pełnoletności w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina Raciąż;
- 6) zamieszkują z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad nią (nad rodziną) bądź zmuszone do opuszczenia mieszkania, z uwagi na niemożliwość dalszego zamieszkiwania wspólnie z osobą skazaną za znęcanie się.

§ 12.

Jeżeli istnieje konieczność wykonania eksmisji wobec osób, którym sąd przyznał w wyroku prawo do lokalu socjalnego, a standard lokalu zajmowanego przez osoby objęte eksmisją odpowiada standardowi lokalu socjalnego, Gmina może zaproponować tym osobom zawarcie umowy najmu tego lokalu w ramach realizacji wyroku sądu.

§ 13.

1. Osoby, którym wcześniej wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, mają pierwszeństwo do najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli:

- 1) złożą wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu,
- 2) nieprzerwanie zamieszkują w tym lokalu,
- 3) ustała przyczyna z powodu której została rozwiązana umowa najmu,

- 4) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 5) posiadają dochód określony w § 6 ust. 1 uchwały
- 6) przestrzegają regulaminu porządku domowego.

2. Przedmiotem najmu określonego w ust. 1 jest dotychczas zajmowany lokal.

§ 14.

Najemcy lokali socjalnych, po upływie okresu na jaki zawarta była umowa najmu lokalu socjalnego, mogą się ubiegać, z przysługującym im prawem pierwszeństwa, o zawarcie umowy na czas nieokreślony na zajmowany lokal, jeżeli ich dochody są wyższe niż określone w § 6 ust. 2 uchwały, ale nie przekraczają dochodu określonego w § 6 ust. 1 uchwały.

§ 15.

Osobom umieszczonym na listach, o których mowa w § 21 ust. 1 uchwały, które nie otrzymały lokalu w danym roku kalendarzowym przysługuje pierwszeństwo ujęcia na listę oczekujących w roku następnym pod warunkiem, że spełniają kryteria określone w § 6 ust. 1 i 2 uchwały.

Rozdział 5.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy (zamiana z urzędem)

§ 16.

1. Najemcy lokali zamieszkujący w warunkach przegęszczenia są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych.
2. Najemcy lokali będący w wieku powyżej 65 lat bądź o niezdolności do samodzielnej egzystencji spowodowanej upośledzeniem w funkcjonowaniu narządów ruchu, są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych, bez względu na wielkość powierzchni mieszkalnej przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego w dotychczasowym miejscu zamieszkania. Przepis ten stosuje się również wówczas, gdy osobą będącą w wieku powyżej 65 lat lub o niezdolności do samodzielnej egzystencji jest członek rodziny najemcy (domownik) wspólnie z nim zamieszkujący.
3. Najemcy lokali, których powierzchnia użytkowa lokalu jest większa, niż wynika to z potrzeb najemcy lub jego możliwości opłacania czynszu, mogą ubiegać się o inny lokal pod warunkiem objęcia lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej lub o niższym standardzie i zwolnienia dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji gminy.
4. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku gdy najemca lokalu zalega wynajmującemu z zapłatą należności czynszowych. W przypadku gdy zadłużenie czynszowe

powstanie po złożeniu wniosku o poprawę warunków mieszkaniowych, rozpatrzenie wniosku podlega zawieszeniu do czasu uregulowania zaległości.

5. Poprawa warunków zamieszkiwania polega w szczególności na: dostarczeniu lokalu o większej powierzchni użytkowej lub mieszkalnej, lokalu o wyższym standardzie, lokalu na niższej kondygnacji bądź lokalu samodzielnego, w miejsce lokalu ze wspólną używalnością przedpokoju, łazienki lub w-c, a także lokalu o mniejszej powierzchni dostosowanej do aktualnych potrzeb rodzinnych i możliwości finansowych najemcy.

6. Tryb rozpatrywania wniosków o poprawę warunków zamieszkiwania określa rozdział 8.

Rozdział 6.

Zasady gospodarowania lokalami przeznaczonymi do remontu kapitalnego oraz pomieszczeniami niemieszkalnymi przeznaczonymi do przebudowy (adaptacji)

§ 17.

1. Umowa na wykonanie remontu kapitalnego lokalu już istniejącego bądź przebudowę (adaptację) pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe może być zawarta z osobą, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i której dochód miesięczny nie przekracza progu określonego w § 6 uchwały.

2. Wymogu nie zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o których mowa w ust. 1, nie stosuje się wówczas, gdy z wnioskiem na przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe wystąpi najemca lokalu sąsiedniego, a nie ma możliwości (z uwagi na uwarunkowania techniczne lub niewielką powierzchnię przeznaczoną do przebudowy) wyodrębnienia samodzielnego lokalu mieszkalnego.

3. Kolejność zawierania umów, o których mowa w ust. 1, następuje zgodnie z kolejnością wpływu wniosków do Urzędu z tym, że pierwszeństwo przysługuje osobom umieszczonym na liście przydziału lokali mieszkalnych.

Rozdział 7.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali socjalnych i wniosków o poprawę warunków zamieszkiwania oraz sposób podania tych spraw kontroli społecznej

§ 18.

1. Wszczęcie procedury uzyskania najmu lokalu rozpoczyna się złożeniem przez ubiegającego się wniosku o najem lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego.

2. Dla potrzeb kwalifikacji wniosku powierzchnię mieszkalną lokalu zajmowanego przez wnioskodawcę, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego, pomniejsza się o 6 m².

Rozdział 8.

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

§ 19.

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta na czas nieoznaczony w przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę może być zawarta z małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu, z dziećmi najemcy, innymi osobami wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, o ile osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nie przedsięwzięły budowy domu mieszkalnego.
2. Umowę najmu, o której mowa w ust. 1 można zawrzeć z osobami wymienionymi w ust. 1 pod warunkiem, że stale zamieszkiwały z najemcą, a najemca opuszczający lokal nie ma możliwości zamieszkania z nimi.

§ 20.

1. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, wyznacza się miesięczny termin na opuszczenie i opróżnienie lokalu.
2. W wyjątkowych przypadkach, na wniosek osób, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wydłużenie terminu na przekazanie lokalu do 6 miesięcy.
3. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1, obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.
4. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 1 lub upływie terminu określonego w ust. 2, wszczyna się postępowanie sądowe o wydanie i opróżnienie lokalu.

§ 21.

1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wystąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji wynajmującego.

2. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, wyznacza się miesięczny termin na opuszczenie i opróżnienie lokalu.
3. W wyjątkowych przypadkach, na wniosek osób, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wydłużenie terminu na przekazanie lokalu do 6 miesięcy.
4. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1, obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.
5. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 2 lub upływie terminu określonego w ust. 3, wszczyna się postępowanie sądowe o wydanie i opróżnienie lokalu.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni powyżej 80 m²

§ 22.

Lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m² wynajmowane są w pierwszej kolejności osobom ujętym na listach przydziału, których gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 6 osób.

Rozdział 10.

Mieszkania chronione

§ 23.

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczane w szczególności na mieszkania chronione i interwencyjne w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej.
2. Mieszkania chronione i interwencyjne przekazywane będą do dyspozycji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

**PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY**

Grażyna Rągowska