

Projekt

z dnia 23 kwietnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOTUŃ**

z dnia 23 kwietnia 2025 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 t.j.) i 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 2023 r. poz. 725) **Rada Gminy w Kotuniu uchwala, co następuje:**

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kotuń stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kotuń.

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

Przewodnicząca Rady

Iwona Krasuska

WÓJT

Daniel Celinski

Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Kotuń

z dnia 23 kwietnia 2025 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kotuń

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Artykuły powołane w uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy, o którym mowa w rozdziale 3 ustawy, nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.

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. Ustala się następujące kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony:

- 1) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony - dochód brutto osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosków w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 40% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
 - b) 30% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

§ 4. Ustala się następujące kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem socjalny lokalu:

- 1) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu - średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu nie przekracza:
 - a) 20% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
 - b) 15% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

§ 5. Dochód, o którym mowa w § 3 ust. 1 i w § 4 ust. 1 wylicza się według przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

§ 6. Na wniosek najemcy, wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu.

§ 7. Zastosowanie obniżki czynszu o 10% stawki bazowej możliwe jest w przypadku najmu na czas nieoznaczony, kiedy wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- a) 20% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
- b) 15% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w wieloosobowym gospodarstwie domowym

§ 8. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec osób posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego, kwalifikujących się do przyznania dodatku mieszkaniowego lub posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych.

§ 9. Przy ustalaniu kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej uwzględnia się kwotę obowiązującą w dniu rozpatrzenia wniosku na podstawie aktualnego Obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 10. Określa się następujące warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

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 jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni pokoi,
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 1 osobę powiększa się o 5 m² na każdą osobę niepełnosprawną,
3. zamieszkanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej i rodzinnej,
4. utratę mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

Rozdział 4.

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

§ 11. 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 lub innego zdarzenia losowego,
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. zamieszkują w lokalach nie nadających się do zamieszkania i gdzie powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy wynosi mniej niż 5 m².

§ 12. 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.

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

§ 13. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz lokali należących do tego zasobu i lokali wchodzących w skład innych zasobów może być dokonana na pisemny wniosek najemców za pisemną zgodą wynajmujących oraz pod warunkiem poniesienia przez najemców wszelkich kosztów związanych z zamianą.

Rozdział 6.

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

§ 14. 1. Podstawą do zawarcia umowy najmu socjalnego i najmu lokalu na czas nieoznaczony jest pozytywnie rozpatrzony wniosek złożony przez osobę zainteresowaną do Wójta Gminy Kotuń.

2. Wójt Gminy Kotuń w celu weryfikacji złożonych wniosków pod kątem spełnienia kryteriów określonych w uchwale może zasięgnąć opinii Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kotuniu.

3. Do oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy oraz w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego Wójt Gminy Kotuń powołuje Komisję Mieszkaniową.

4. W skład Komisji Mieszkaniowej wejdą osoby powołane w odrębnym zarządzeniu.

5. Osoby spełniające kryteria umieszcza się na liście oczekujących. Listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie na tablicy informacyjnej w Urzędzie Gminy Kotuń na okres jednego miesiąca.

6. W terminie 14 dni od wywieszenia listy, osoby zainteresowane mogą składać zastrzeżenia, wnioski, bądź dodatkowe informacje.

7. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej oraz brak zgody na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym przy opracowaniu listy osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu mieszkalnego skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku.

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

§ 15. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, obowiązane są do opuszczenia lokalu w terminie 2 miesięcy od dnia zaistnienia tego zdarzenia, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się na zasadach przyjętych w niniejszej uchwale, o zawarcie z nimi umowy najmu tego lokalu lub innego z zasobu Gminy, bądź najmu socjalnego lokalu.

3. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu jest zbyt duża w stosunku do potrzeb osób w nim zamieszkujących, może być zaproponowane zawarcie umowy najmu innego lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej, o podobnych warunkach technicznych.

4. W stosunku do osób, które zobowiązane będą do opuszczenia zajmowanego lokalu mieszkalnego, wszczyna się postępowanie związane z jego opróżnieniem.

Rozdział 8.

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

§ 16. 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj oraz stopień niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji.

3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

Rozdział 9.

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

§ 17. 1. Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 901 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2023 r. poz. 1426 z późn. zm.),

2. Wykaz lokali, o których mowa w ust. 1 określa Wójt Gminy Kotuń w drodze zarządzenia.

Rozdział 10.

Lokale związane ze stosunkiem pracy i kryteria ich przyznawania

§ 18. 1. Lokale przeznacza się dla osób które:

- 1) Zatrudnione są w służbie zdrowia, oświacie lub praca ich jest stała i związana z zadaniami realizowanymi na rzecz Gminy Kotuń oraz których zatrudnienie ze względu na posiadane kwalifikacje jest szczególnie pożądane z punktu widzenia interesu Gminy oraz której zatrudnienie ma szczególne znaczenie społeczne dla ogółu mieszkańców Gminy Kotuń.
- 2) Najem lokalu mieszkalnego związany ze stosunkiem pracy jest zawierany na czas oznaczony, tj. na czas trwania stosunku pracy świadczonej przez najemcę.
- 3) Decyzję o zawarciu umowy na czas trwania stosunku pracy podejmuje Wójt po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.
- 4) Ustanie stosunku pracy skutkuje wygaśnięciem umowy najmu.
- 5) W przypadku, gdy Najemca nabył prawo do emerytury lub renty i pobiera jedno z wymienionych świadczeń, Wójt może wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu lokalu zawartej na czas trwania stosunku pracy jednak nie dłużej niż na trzy miesiące.
- 6) W stosunku do mieszkań wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy obowiązują stawki czynszu jak dla pozostałych lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Przewodnicząca Rady

Iwona Krasuska

WÓJT
D. Celiński
Daniel Celiński

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 1465) sprawy związane z gminnym budownictwem mieszkaniowym są zadaniami własnymi gminy, a w myśl przepisów ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 poz.725) polityka rozwoju mieszkalnictwa komunalnego jest wewnętrzną sprawą gminy realizowaną na zasadzie samodzielności. Gmina, na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Ustawodawca przewidział różne instrumenty polityki rozwoju mieszkalnictwa komunalnego. Jednym z takich instrumentów jest uchwalanie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w związku z czym zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt.2 cytowanej ustawy Rada Gminy uchwała w drodze Uchwały zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Biorąc pod uwagę powyższe zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.

Przewodnicząca Rady

Iwona Krasuska

WÓJT
D. Celiński
Daniel Celiński