



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 05 października 2022 r.

Poz. 10168

UCHWAŁA NR LXXVI/403/2022 RADY MIEJSKIEJ W KARCZEWIE

z dnia 26 września 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079) w związku z 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 2022 r. poz. 172) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karczew w brzmieniu stanowiącym Załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karczewa.

§ 3. Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Karczewie Nr LXIV/339/2022 z dnia 7 marca 2022 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karczew.

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

Przewodniczący Rady

Piotr Żelazko

Załącznik do uchwały Nr LXXVI/403/2022
Rady Miejskiej w Karczewie
z dnia 26 września 2022 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KARCZEW

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsze zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karczew, zwane dalej "**Zasadami wynajmowania lokali**" mają zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Karczew, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022r. poz. 172) zwanej dalej "**Ustawą**".

§ 2. Niniejsze Zasady wynajmowania lokali stosuje się również do lokali w budynkach niebędących własnością Gminy Karczew, a wynajmowanych przez Gminę Karczew od innych podmiotów w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy został przyjęty do realizacji.

§ 3. Ilekroć w niniejszych Zasadach wynajmowania lokali jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu (Dz. U. z 2022 r. poz. 172);
- 2) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Karczew;
- 3) **Burmistrz** - należy przez to rozumieć Burmistrza Karczewa;
- 4) **Radzie** - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Karczewie;
- 5) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal, w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 Ustawy;
- 6) **lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal zamienny, w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 Ustawy;
- 7) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 2021),
- 8) **dochodzie gospodarstwa domowego** - należy przez to rozumieć dochód wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu, wykazany ze wszystkich źródeł jego uzyskiwania i udokumentowany w szczególności przez: pracodawcę, Ośrodek Pomocy Społecznej, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Urząd Pracy, Urząd Skarbowy;
- 9) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "M.P.", 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 504);
- 10) **najemcy** - należy przez to rozumieć osobę wynajmującą lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy na podstawie umowy najmu;
- 11) **liście osób uprawnionych** - należy przez to rozumieć listę osób, spełniających warunki do zawarcia z nimi umowy najmu lokalu, zgodnie z Ustawą oraz Zasadami wynajmowania lokali;
- 12) **mieszkaniowym zasobie Gminy** - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 10 Ustawy;
- 13) **niedostatku** - należy przez to rozumieć sytuację, w której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 70 % najniższej emerytury dla wieloosobowego gospodarstwa domowego i 100 % najniższej emerytury dla gospodarstwa jednoosobowego;

14) osobie niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych - należy przez to rozumieć:

- a) osobę pełnoletnią, niebędącą najemcą lokalu mieszkalnego, niezależnie od tego, w jakich zasobach ten lokal się znajduje i nieposiadającą tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, jeżeli zamieszkuje w lokalu, w których powierzchnia pokoi nie przekracza 5m² na członka rodziny. Przy ustalaniu powierzchni, w miejscu zamieszkiwania wnioskodawcy, uwzględnia się poza jego rodziną, ubiegającą się razem z nim o najem mieszkania z zasobu mieszkaniowego Gminy, wyłącznie osoby będące w dniu składania tych dokumentów członkami jej gospodarstwa domowego;
- b) osobę zamieszkujejącą w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

15) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 Ustawy;**16) tymczasowym pomieszczeniu** - należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a Ustawy.

§ 4. 1. Administratorem lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy jest Gmina z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Gmina może powierzyć administrowanie mieszkaniowym zasobem podmiotowi zewnętrznemu, na podstawie umowy określającej zakres powierzonych do realizacji zadań.

§ 5. 1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy oddawane są w najem, jako:

- 1) lokale oddawane w najem lub podnajem na czas nieoznaczony;
- 2) lokale oddawane w najem socjalny;
- 3) lokale wynajmowane osobom zatrudnionym w gminnych jednostkach organizacyjnych, na czas trwania stosunku pracy;
- 4) lokale zamienne.

2. Osobami uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokali określonych w ust. 1 są osoby spełniające odpowiednie co do rodzaju najmu wymagania określone w Rozdziale 2 i 5 niniejszych Zasadach wynajmowania lokali.

§ 6. Najemca nie ma prawa do wynajęcia więcej niż jednego lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu

§ 7. 1. O oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód, na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza:

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

2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu, o którym mowa w ust. 1, składa deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego na zasadach określonych w art. 21b ustawy.

§ 8. 1. O oddanie lokalu w najem socjalny, mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód, na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza:

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

2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu socjalnego, o którym mowa w ust. 1, składa deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego na zasadach określonych w art. 21b ustawy.

§ 9. Gmina może wynająć lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy osobie zatrudnionej w gminnej jednostce organizacyjnej, bez względu na wysokość dochodu, na czas trwania stosunku pracy.

Rozdział 3.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu najmu

§ 10. 1. O obniżkę czynszu najmu, za lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy, mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód, na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza:

- 1) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Na pisemne żądanie Gminy najemca jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji zgodnie z art. 21c ust. 2 oraz ust. 3 ustawy.

3 . Obniżka czynszu nie może przekroczyć wysokości 5% stawki bazowej.

4 . Obniżka czynszu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 11. Wnioskodawca kwalifikuje się do poprawy warunków zamieszkiwania, jeżeli mieszka w lokalu:

- 1) w którym na osobę przypada mniej niż:
 - a) 10 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) który nie stanowi mieszkania w rozumieniu § 3 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.),
- 3) który nie jest dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, a w lokalu mieszka osoba z niepełnosprawnością w stopniu znacznym, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 573 ze zm.).

Rozdział 5.

Uprawnieni do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, najmu socjalnego i najmu lokalu zamiennego

§ 12. Uprawnionymi do zawarcia z Gminą umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieokreślony, są osoby zamieszkujące w Gminie Karczew:

- 1) niemające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, spełniająca warunki określone w § 7 powyżej;
- 2) będące najemcami lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieokreślony, ubiegające się o jego zamianę na lokal większy lub o wyższym standardzie, jeżeli spełniają kryterium dochodowe, określone w § 7 powyżej.

§ 13. Uprawnionymi do zawarcia z Gminą umowy najmu socjalnego, są osoby niemogące we własnym zakresie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych, które:

- 1) zostały pozbawione mieszkań na skutek zdarzeń losowych, w szczególności, jeżeli utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, a są w niedostatku;
- 2) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek wychowawczych, do których trafiły z terenu Gminy, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później, niż w terminie dwóch

lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych oraz innych placówkach wychowawczych, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia tych placówek;

- 3) byli więźniowie, którzy po odbyciu kary opuszczają zakład karny i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, a przed umieszczeniem w tym zakładzie byli mieszkańcami Gminy Karczew;
- 4) osoby określone w §8 niniejszych Zasad wynajmowania lokali.

§ 14. 1. Najem socjalny lokali zawierany jest na czas oznaczony.

2. Po upływie okresu oznaczonego w umowie najmu socjalnego, określonego w ust. 1 powyżej, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, Gmina może przedłużyć umowę najmu socjalnego lokalu, na następny okres.

§ 15. Uprawnionymi do zawarcia z Gminą umowy najmu lokalu zamiennego z mieszkaniowego zasobu Gminy są osoby:

- 1) których lokal mieszkalny uległ zniszczeniu w wyniku pożaru, klęski żywiołowej, wybuchu, katastrofy budowlanej;
- 2) które posiadając prawo do zamieszkiwania w lokalu, należącym do mieszkaniowego zasobu Gminy i muszą go opuścić ze względu na:
 - a) remont,
 - b) rozbiórkę,
 - c) ważny interes Gminy,
 - d) w wyniku prowadzonej przez Gminę racjonalizacji wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 6.

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

§ 16. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mogą we własnym zakresie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) zajmują lokale w budynkach, należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, przeznaczonych do rozbiórki lub innego wykorzystania, w związku z zamierzonymi inwestycjami Gminy;
- 2) zajmują lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
- 3) zostali pozbawieni lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego.

§ 17. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego przysługuje osobom, które nie mogą we własnym zakresie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, a są w niedostatku;
- 2) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek wychowawczych, do których trafiły z terenu Gminy, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych oraz innych placówkach wychowawczych, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia tych placówek.

§ 18. Burmistrz może uwzględnić, poza kolejnością, wnioski o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy złożone przez osoby uprawnione do lokalu zamiennego, na podstawie przepisów Ustawy.

Rozdział 7.

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

§ 19. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek najemców, bądź na wniosek Gminy.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, wymaga zgody Burmistrza. Odmowa zgody na dokonanie zamiany może nastąpić tylko z uzasadnionej, ważnej przyczyny.

3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat, zgoda Burmistrza na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

5. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, następuje wyłącznie na pisemny wniosek zainteresowanych osób i wymaga uprzedniej zgody Burmistrza.

6. Wyrażenie zgody Burmistrza na dokonanie zamiany, o której mowa w ust. 5 następuje po akceptacji zamiany przez właściciela, wynajmującego lub dysponenta lokalu, zajmowanego w innych zasobach oraz wyrażeniu zgody przez wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkałe w wynajmowanym lokalu.

7. Zamiana lokalu dokonywana jest, o ile obie zamieniające się strony spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) najemcy regularnie opłacają czynsz (brak zaległości w opłacaniu czynszu i innych opłat przez okres 6 miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku);
- 2) najemcy wykazują się dbałością o lokale stanowiące przedmiot zamiany.

Rozdział 8.

Najem pomieszczeń tymczasowych

§ 20. Gmina zapewnia pomieszczenia tymczasowe dla osób określonych w art. 25c ustawy.

§ 21. Pomieszczenia tymczasowe wynajmowane są na czas określony w art. 25b ustawy.

§ 22. Wraz z datą złożenia osobom uprawnionym oferty najmu pomieszczenia tymczasowego przyjmuje się, że Gmina spełniła obowiązek dostarczenia pomieszczenia zgodnie z żądaniem organu egzekucyjnego.

Rozdział 9.

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

§ 23. 1. Kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowa najmu socjalnego lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, dokonuje się spośród osób znajdujących się na liście osób uprawnionych.

2. Przy kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowa najmu socjalnego lokalu, w pierwszej kolejności brana będzie pod uwagę liczba osób, wykazanych we wniosku oraz powierzchnia wolnych lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy.

§ 24. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, składa wniosek, który powinien zawierać, oprócz dokumentów wskazanych w art. 21b ustawy”

- 1) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania;
- 2) inne dokumenty, potwierdzające aktualną trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną lub materialną jeśli miałyby wpływ na rozpatrzenie złożonego wniosku;

2. Wniosek o zawarcie umowy najmu składa się na piśmie do Biura Obsługi Mieszkańców w Urzędzie Miejskim w Karczewie.

3. Wnioskodawcy mają obowiązek aktualizowania danych zawartych we wnioskach, niezwłocznie po zaistnieniu okoliczności mogących istotnie wpłynąć na realizację wniosku.

4. Osoba, której wniosek spełnia wymagania określone w niniejszych Zasadach wynajmowania lokali zostaje umieszczona na liście osób uprawnionych.

5. Lista osób uprawnionych jest uaktualniana w terminie do 31 marca każdego roku, wg kryteriów określonych w niniejszych Zasadach wynajmowania lokali i w razie potrzeby niecierpiącej zwłoki.

6. Listę osób uprawnionych zatwierdza Burmistrz.

7. Listę osób uprawnionych po uaktualnieniu, o którym mowa w ust. 5 powyżej, podaje się do publicznej wiadomości, poprzez jej wywieszenie w siedzibie Urzędu Miejskiego w Karczewie oraz Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Karczew na okres minimum jednego miesiąca.

8. Lista osób uprawnionych winna zawierać informację o możliwości składania odwołania do Burmistrza, w ciągu miesiąca, od daty podania informacji do publicznej wiadomości.

9. Odwołania rozpatrywane są przez Burmistrza.

10. Umieszczenie danej osoby na liście osób uprawnionych, jest podstawą do zawarcia umowy najmu, jednak nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z wnioskodawcą umowy najmu w danym roku.

11. Listę sporządza się w kolejności alfabetycznej wg nazwisk osób na niej umieszczonych z zastrzeżeniem ust. 12.

12. Osoby, które zostały wpisane na listę w trakcie roku, zgodnie z ust. 4 powyżej, dopisywane są na kolejnych pozycjach listy.

13. Osoba, z którą będzie zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego, ma obowiązek zamieszkania w nim, nie później niż w ciągu miesiąca od dnia podpisania umowy.

14. Wnioskodawca ma obowiązek przystąpić do zawarcia umowy najmu przydzielonego lokalu w terminie 14 dni. Termin ten może zostać wydłużony na usprawiedliwiony wniosek osoby, z którą ma być zawarta umowa najmu.

15. Gmina odmówi zawarcia umowy najmu w przypadkach określonych w art. 21b ust. 1d lub ust. 6 ustawy.

§ 25. Kontrolę społeczną, o której mowa w art. 21 ust. 3 pkt. 5) Ustawy sprawuje właściwa Komisja Rady.

Rozdział 10.

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

§ 26. Gmina zawrze umowy najmu lokalu, należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami bliskimi najemcy w rozumieniu art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.) - zwanej dalej "Kodeksem cywilnym", które wstąpią w stosunek najmu, w razie śmierci najemcy.

§ 27. 1. Gmina może zawrzeć umowę najmu z osobą bliską najemcy w rozumieniu art. 691 Kodeksu cywilnego, pozostałą w lokalu, w razie wyprowadzenia się z niego najemcy, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) okres wspólnego zamieszkiwania tej osoby z najemcą nie był krótszy niż 10 lat;
- 2) brak jest zaległości w płatności czynszu i innych opłat za lokal;
- 3) osoba bliska najemcy nie dysponuje tytułem prawnym do innego lokalu;
- 4) średni dochód osoby bliskiej najemcy, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu, nie przekracza:
 - 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu, o której mowa w ust. 1, składa deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego na zasadach określonych w art. 21b ustawy.

3. Zasady określone w ust. 1 powyżej, stosuje się odpowiednio do osób, które nie są osobami bliskimi najemcy, w rozumieniu art. 691 Kodeksu cywilnego, a zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci, przez okres nie krótszy niż 15 lat.

§ 28. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu, w trybie § 27 powyżej, lub które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, zobowiązane są, bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal Gminie, w terminie 30 dni, od dnia zdarzenia, uzasadniającego opróżnienie lokalu.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1, Gmina wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

3. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do zapłaty odszkodowania, o którym mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy.

4. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 3 powyżej, ustalane jest na zasadach określonych w art. 18 ust. 2 Ustawy.

Rozdział 11.

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

§ 29. 1. Ze względu na rodzaj niepełnosprawności, związane z tym ograniczenia i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia osobom z niepełnosprawnością wskazuje się lokale dostosowane do potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 2351) i rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.).

2. Lokal wskazany dla osoby z niepełnosprawnością, poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby z niepełnosprawnością ruchową, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku, bez różnic poziomów, schodów, stopni, a szerokość drzwi i korytarza musi umożliwić swobodne poruszanie się.

3. Osobom z niepełnosprawnością, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale zapewniające dostateczną ilość miejsca do odbywanej rehabilitacji.

4. Lokal wskazany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

5. Na pisemny wniosek osoby z niepełnosprawnością, może nastąpić wskazanie lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy, który nie spełnia kryteriów, o których mowa w ust. od 1 do 4.

Rozdział 12.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 30. 1. W przypadku posiadania wolnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być one być przeznaczane na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 2268 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2022 r. poz. 447), na wniosek Kierownika Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Karczewie.

2. Przeznaczenie lokali na realizację celów, o których mowa w ust. 1, następuje w formie zarządzenia Burmistrza.

§ 31. 1. Osobie będącej uczestnikiem programów lub projektów realizowanych przy udziale Gminy, w szczególności mających na celu wyjście z bezdomności, Gmina może:

1) zawrzeć umowę najmu lokalu obecnie zajmowanego, w ramach projektu lub programu,

2) wskazać inny lokal - bez stosowania kryteriów punktacji, dla osób ubiegających się o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1 musi spełniać warunki określone w § 7.

Rozdział 13.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 32. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu Gminy, o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być przeznaczone:

- 1) do wynajmu, na zasadzie czynszu wolnego w drodze przetargu lub,
- 2) na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodziny, liczącej co najmniej 8 osób lub,
- 3) na utworzenie dwóch lokali mieszkalnych, celem ich wynajmu, na zasadach przewidzianych w niniejszych Zasadach wynajmowania lokali, o ile istnieje taka możliwość techniczna.

Rozdział 14.

Postanowienia końcowe

§ 33. W sprawach nieuregulowanych niniejszymi Zasadami wynajmowania lokali, zastosowanie mają odpowiednie przepisy Ustawy oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

Przewodniczący Rady

Piotr Żelazko