



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 04 października 2023 r.

Poz. 10949

UCHWAŁA NR XLVII/362/2023 RADY MIEJSKIEJ W BIEŻUNIU

z dnia 26 września 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Bieżuniu uchwala, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Bieżeń.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr Andrzej Szybor

Załącznik
do Uchwały Nr XLVII/362/2023
Rady Miejskiej w Bieżuniu
z dnia 26 września 2023 roku

Rozdział 1 **Postanowienia ogólne**

§ 1.

Uchwała reguluje zasady i kryteria wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Ustala kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy oraz najem, który jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

§ 2.

Ileokroć w uchwale jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Biezuń;
- 2) radzie gminy – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Bieżuniu;
- 3) burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Biezuń;
- 4) urzędzie gminy – należy przez to rozumieć Urząd Miasta i Gminy w Bieżuniu;
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć obowiązującą w dniu złożenia wniosku, kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2023 roku, poz. 1251 ze zm.);
- 6) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 roku, poz. 1335);
- 7) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 roku o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2023 roku, poz. 390 ze zm.);
- 8) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 roku, poz. 725);
- 9) pobliskiej miejscowości – należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie żuromińskim, w którym znajduje się lokal lub miejscowość w powiecie graniczącym z powiatem żuromińskim.

§ 3.

1. Gmina w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest burmistrz.

§ 4.

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.
2. Umowa najmu na lokale mieszkalne z wyjątkiem lokalu związanego ze stosunkiem pracy lub najmu socjalnego lokalu, może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

3. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony wynoszący 3 lata.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu

§ 5.

1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6.

1. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawka czynszu może być obniżona według następujących zasad:
 - 1) wysokość czynszu zostanie obniżona o 10% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
 - 2) wysokość czynszu zostanie obniżona o 40% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Obniżenie czynszu następuje na zasadach określonych w art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7.

1. Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnione są osoby spełniające kryteria zawarte w § 5 oraz które:
 - 1) zamieszkują na terenie gminy, przez co najmniej ostatnich 5 lat;
 - 2) zamieszkują w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 3) zamieszkują razem z osobą obłożnie chorą, osobą niepełnosprawną lub osobą

- ubezważnioną wymagającą stałej opieki;
- 4) nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych;
 - 5) nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych w dotychczas zajmowanym lokalu;
 - 6) nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu;
 - 7) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, który mogą używać, a lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego;
 - 8) posiadają stałe źródło dochodów.

Rozdział 4

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

§ 8.

1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:
 - 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia nadzwyczajnego i nieprzewidywalnego niezależnego od podmiotu, który się na nie powołuje i którego następstw nie można było uniknąć mimo zachowania należytej staranności, w szczególności takie jak siła wyższa, w tym działanie niekorzystnych warunków atmosferycznych lub klęski żywiołowej;
 - 2) posiadają tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku podlegającym rozbiórce w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy lub stanem technicznym;
 - 3) opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie gminy;
 - 4) nadal zamieszkują lokal mieszkalny lub lokal socjalny, w którym wspólnie z najemcą zamieszkiwali, a który najemca na stałe opuścił, pod warunkiem braku zaległości w płatności czynszu i innych opłat, płatnych razem z czynszem oraz bieżącego regulowania tych należności.
2. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się kryterium dochodowego.

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 dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy burmistrza.
2. Na wniosek najemcy zajmującego lokal wchodzący do mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tego zasobu.
3. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań.
4. Zamiana lokali mieszkalnych, w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy w przypadku umów zawartych na czas nieokreślony wymaga złożenia wniosku przez wszystkich najemców

zainteresowanych zamianą lokali oraz zgody burmistrza.

5. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny w innym zasobie lokali za zgodą burmistrza oraz właściwego zarządcy zasobu jednocześnie.
6. Burmistrz odmówi zgody na dokonanie zamiany lokali w przypadku, gdy:
 - 1) osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu;
 - 2) osobą, która dewastuje lokal;
 - 3) osobą, która wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania;
 - 4) w wyniku zamiany powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania byłaby mniejsza niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej w gospodarstwie wieloosobowym i nie mniej niż 10 m² w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego.
7. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.
8. Rozliczenia finansowe wynikające z eksploatacji mieszkań dokonują najemcy w oparciu o protokół sporządzony przed dokonaniem zamiany mieszkań.

Rozdział 6

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 10.

1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w urzędzie gminy.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien zawierać:
 - 1) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania;
 - 2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek);
 - 3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji;
 - 4) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
 - 5) określenie obecnych warunków lokalowych;
 - 6) określenie rodzaju lokalu, o jaki się ubiega;
 - 7) okres, na jaki ma być zawarta umowa najmu;
 - 8) inne warunki motywujące potrzebę najmu;
 - 9) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, który mogą używać, a lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

§ 11.

1. Do rozpatrzenia i załatwienia wniosków o najem lokali na czas nieokreślony i najem lokali socjalnych na czas określony upoważniony jest burmistrz po zasięgnięciu opinii powołanej komisji mieszkaniowej.
2. W przypadku braku wniosków osób spełniających kryteria określone w § 5 i § 7, gdy w gminnym zasobie mieszkaniowym są jeszcze wolne lokale mieszkalne, burmistrz może podejmować decyzje w sprawie najmu lokali bez zasięgnięcia opinii komisji, o której mowa w ust. 1 z pominięciem powyższych kryteriów.

§ 12.

Spółeczną komisję mieszkaniową w składzie co najmniej 3 osób powołuje burmistrz w formie zarządzenia spośród pracowników gminnego ośrodka pomocy społecznej i urzędu gminy.

§ 13.

Do zadań społecznej komisji mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
- 2) ocena wniosków o wynajęcie lokalu pod względem spełniania wymogów określonych w § 10 ust. 2;
- 3) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu.

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****§ 14.**

W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę umowa najmu może być zawarta z osobą, która spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) pozostawała z dotychczasowym najemcą we wspólnym gospodarstwie domowym przez okres co najmniej trzech lat;
- 2) należy do zstępnych lub wstępnych najemcy;
- 3) nie posiada tytułu prawnego do innego mieszkania lub domu, w którym mogłaby mieszkać;
- 4) nie posiada zaległości w opłatach za lokal.

§ 15.

W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może zostać zawarta z osobą, która pozostawała w lokalu i nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego i która łącznie spełnia następujące warunki:

- 1) do chwili śmierci najemcy pozostawała z nim we wspólnym gospodarstwie domowym przez okres, co najmniej trzech lat,
- 2) nie posiada tytułu prawnego do innego mieszkania lub domu, w którym mogłaby mieszkać,

§ 16.

Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia i wydania lokalu w wyznaczonym terminie.

Rozdział 8**Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności****§ 17.**

1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj 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, bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w windy lub inne urządzenia, które umożliwiają

samodzielne korzystanie z lokalu.

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 przeznaczenia 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

§ 18.

Na wniosek Kierownika Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Bieżuniu, gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2023 roku, poz. 901 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t. j. Dz. U. z 2023 roku, poz. 1426 ze zm.).

Rozdział 10

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 19.

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom spełniającym, co najmniej jeden z warunków:

- 1) rodzinie wielodzietnej, prowadzącej gospodarstwo domowe, spełniającej warunki określone w § 5 i § 6 niniejszej uchwały;
- 2) osobom, które posiadają umowę najmu na inny mniejszy lokal, w przypadku, jeżeli powierzchnia użytkowa przypadająca na jedną osobę w gospodarstwie domowym nie przekracza 10 m².

Rozdział 11

Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 20.

1. Lokal, którego najem jest związany ze stosunkiem pracy może być wynajęty:
 - 1) osobie zatrudnionej w placówce oświatowej prowadzonej przez gminę;
 - 2) osobie zatrudnionej w urzędzie gminy lub w innej gminnej jednostce organizacyjnej;
 - 3) osobie świadczącej usługi medyczne na terenie gminy.
2. Wykaz lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, zamieszcza się w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalonym odrębną uchwałą rady gminy.

§ 21.

1. Przydziału lokalu dokonuje burmistrz na pisemny wniosek zainteresowanej osoby.
2. W przypadku większej ilości chętnych do lokalu, pierwszeństwo najmu przysługuje osobom, które świadczą usługi lub są zatrudnione w placówkach, przy których bezpośrednio znajdują się lokale mieszkalne oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu na terenie gminy.
3. Do lokali mieszkalnych, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, nie stosuje się przepisów § 5, § 7 i § 9.
4. Umowę najmu zawiera burmistrz na czas nie dłuższy niż czas trwania stosunku pracy.
5. W przypadku braku chętnych osób, o których mowa w § 17 ust. 1 lokal można wynająć innym osobom na czas określony.

Rozdział 12**Postanowienia końcowe****§ 22.**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 roku, poz. 725) oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (t.j. Dz.U. z 2023 roku, poz. 1610 ze zm.).