



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 grudnia 2024 r.

Poz. 12949

UCHWAŁA NR XI.71.2024 RADY GMINY BRAŃSZCZYK

z dnia 12 grudnia 2024 r.

W SPRAWIE ZASAD WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BRAŃSZCZYK

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Brańszczyk uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brańszczyk.

§ 2. Ilekcroć w 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;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy;
- 4) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 5) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Brańszczyk;
- 6) Wójta – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Brańszczyk;
- 7) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2023 poz. 1335),
- 8) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie ustawy z dnia 1 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,
- 9) Komisji należy przez to rozumieć Stałą komisję Mieszkaniową powołaną przez Wójta Gminy Brańszczyk;

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy gminy ma za zadanie wspomagać jej mieszkańców w przypadku gdy nie ma możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, w tym również ze strony rodziny.

2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na wniosek osoby zainteresowanej, pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez Gminę.

§ 4. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze umowy zawartej pomiędzy najemcą, a gminą

Rozdział 2.

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

§ 5. 1. O najem, podnajem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy mogą ubiegać się osoby i ich rodziny określone w § 3, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) spełniają kryteria dochodowe określone w § 6 - 7)
- 3) ich warunki zamieszkiwania kwalifikują się do poprawy.

2. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi lub zdrowotnymi dopuszcza się odstępstwo od spełnienia łącznie warunków określonych w ust. 1.

§ 6. 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:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Wnioskodawcy obowiązani są udokumentować, że ich średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy bezpośrednio przed dniem zawarcia umowy najmu nie przekracza kwot określonych w ust. 1.

§ 7. 1. O obniżkę czynszu najmu mogą ubiegać się najemcy lokali stanowiących własność gminy, którzy nie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy ze względu na niespełnienie kryterium powierzchni mieszkania.

2. Obniżka czynszu przysługuje najemcom lokali, których umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, nie może przekraczać :

- 1) 60% najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

4. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi lub zdrowotnymi dopuszcza się odstąpienie od kryteriów określonych w ust. 1 – 3.

5. Obniżka czynszu przyznawana jest każdorazowo na okres jednego roku, a jej wysokość wynosi od 5% do 30 % obowiązującego czynszu najmu.

6. Decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje Wójt na podstawie pisemnego wniosku złożonego przez najemcę do urzędu.

§ 8. Decyzję o przekwalifikowaniu najmu lokalu mieszkalnego na najem socjalny, bądź najmu socjalnego lokalu na najem lokalu mieszkalnego podejmuje Wójt na podstawie pisemnego wniosku złożonego przez najemcę do urzędu.

§ 9. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu :

- 1) w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) niespełniającym wymogów dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały,
- 3) który ze względu na jego położenie i wyposażenie techniczne lub wielkość, nie jest dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych w nim zamieszkujących.

Rozdział 3.

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

§ 10. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów :

- 1) pozbawionym lokalu mieszkalnego wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, niemającym możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- 2) zajmującym lokale mieszkalne: a) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
b) w budynkach, w których stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub zdrowia, jeśli powyższe okoliczności zostały stwierdzone przez właściwy organ nadzoru budowlanego,
- 3) rodzinom wielodzietnym i rodzinom z osobami posiadającymi orzeczenie o całkowitej niepełnosprawności lub niepełnosprawności ruchowej, zamieszkającym w budynkach przeznaczonych do gruntownego remontu.
- 4) będącym ofiarami przemocy w rodzinie,
- 5) bezdomnym, których ostatnim miejscem zamieszkania była gmina,
- 6) opuszczającym zakład karny, których ostatnim miejscem zamieszkania była gmina,
- 7) opuszczającym dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z osiągnięciem pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do lokalu w gminie, w którym mieszkały przed umieszczeniem w placówce,
- 8) które zamieszkiwały w lokalu wspólnie z najemcą przed dniem rozwiązania stosunku najmu i nadal zamieszkują w tym lokalu,
- 9) które zobowiążą się wyremontować na własny koszt lokal przeznaczony do remontu.

Rozdział 4.

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

§ 11. 1. Z zastrzeżeniem ustępów kolejnych, dopuszcza się dokonywanie zamiany lokali wchodzących w skład zasobu gminy, a także pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Zamiana lokali, o której mowa w ustępie poprzedzającym dokonywana jest na wniosek zainteresowanych osób lub jest inicjowana z urzędu. Zamiana inicjowana z urzędu wymaga zgody najemców zamienianych lokali.

3. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga pisemnej zgody Wójta, a zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, wymaga pisemnej zgody właścicieli lokali podlegających zamianie.

4. Zamiana nie może zostać dokonana, jeżeli doprowadziłaby do wystąpienia warunków, o których mowa w § 9 uchwały.

5. Wszystkie koszty związane z zamianą obciążają najemców zamienianych lokali.

Rozdział 5.

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

§ 12. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, składa wniosek do urzędu według wzoru dostępnego w urzędzie wraz z załącznikami, wskazanymi przez pracownika urzędu dokonującego weryfikacji formalnej.

2. Wnioski osób spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale rozpatruje Wójt podejmując ostateczną decyzję o przydziale mieszkania, działając w oparciu o ustawę i po uprzednim zasięgnięciu opinii komisji mieszkaniowej.

3. Komisję mieszkaniową w składzie co najmniej 3 osób powołuje Wójt w drodze zarządzenia. W skład komisji mieszkaniowej wchodzi osoby niezatrudnione w urzędzie gminy lub w instytucjach podległych lub nadzorowanych przez Gminę.

4. Do zadań komisji mieszkaniowej należy opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu w oparciu o zapisy niniejszej uchwały.

5. Posiedzenia komisji mieszkaniowej odbywają się w miarę potrzeby i są zwoływane przez wójta lub na wniosek przewodniczącego komisji.

6. Przy dokonywaniu przydziału lokalu wpływ na wybór wnioskodawcy spośród listy osób oczekujących będą miały w pierwszej kolejności:

- 1) metraż przyznawanego lokalu w stosunku do ilości osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy, zadeklarowanych do przydziału lokalu,
- 2) stan zdrowia wnioskodawcy i osób wchodzących w skład jego gospodarstwa domowego, umożliwiające korzystanie z przyznawanego lokalu z uwagi na jego usytuowanie w budynku lub wyposażenie.

7. Przypadki, w których z uwagi na szczególnie trudną sytuację życiową wnioskodawcy lub jego rodziny niezbędna jest szybka pomoc w zaspokojeniu jego potrzeb mieszkaniowych, wnioski mogą być rozpatrywane poza kolejnością wynikającą z ich daty wpływu.

§ 13. 1. W przypadku odmowy przyjęcia proponowanego lokalu, zainteresowany zobowiązany jest do pisemnego podania powodu odmowy w przeciągu 14 dni od otrzymania oferty przydziału mieszkania. Nie wywiązanie się z powyższego terminu, będzie równoznaczne ze skreśleniem z listy osób oczekujących na przydział lokalu.

2. Odmowa przyjęcia dwóch kolejnych propozycji przydziału lokalu będzie traktowana jako wycofanie wniosku o przydział lokalu.

3. Wnioskodawca pod rygorem odstąpienia od rozpatrzenia wniosku jest zobowiązany do informowania o zaistniałych zmianach mających wpływ na sytuację mieszkaniową oraz na realizację wniosku, w szczególności o każdej zmianie adresu zamieszkania.

4. Złożone przez wnioskodawcę oświadczenia zawierające nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od rozpatrzenia wniosku.

5. W przypadku, gdy wniosek o przydział lokalu jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, wyznacza się wnioskodawcy 14 dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

6. Skreślenie z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony następuje w przypadku niedostarczenia dokumentów lub oświadczeń w terminie zakreślonym w pisemnym wezwaniu wystosowanym przez urząd. Wezwanie do dostarczenia dokumentów lub oświadczeń stosuje się w przypadku powstania wątpliwości z zakresu zebranych informacji lub gdy okres oczekiwania wymaga ich aktualizacji.

§ 14. Umowy najmu z osobami, którym przydzielono mieszkanie z zasobu mieszkaniowego gminy zawierane są przez zarządcę, na podstawie pisma wójta wskazującego osobę najemcy.

Rozdział 6.

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

§ 15. W razie śmierci najemcy, zamieszkałe w lokalu osoby wstępują w stosunek najmu jeśli spełniają warunki zawarte w art. 691 Kodeksu cywilnego.

§ 16. 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, zobowiązane są do przekazania tego lokalu gminie.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się o najem lokalu, w którym pozostały jeżeli :

- 1) spełniają kryteria dochodowe określone w § 6 uchwały,

- 2) okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą był nie krótszy niż 1 rok, przy czym obowiązek wykazania wspólnego zamieszkiwania spoczywa na osobie ubiegającej się o najem,
- 3) spełniony jest warunek braku zadłużenia z tytułu dotychczasowego najmu lub pod warunkiem spłaty całkowitej występującego zadłużenia.

3. Wniosek o zawarcie umowy najmu należy złożyć w urzędzie w terminie 2 miesięcy od dnia kiedy najemca opuścił lokal lub od dnia jego śmierci.

4. Wnioski osób, o których mowa w ust. 2 rozpatrywane są na zasadach określonych w Rozdziale 5 uchwały.

5. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu lokalu z osobami, o których mowa w ust. 1, Wójt wzywa te osoby do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego lokalu i w tym celu wyznacza termin na przekazanie lokalu gminie.

6. W przypadku niedostosowania się do wezwania, o którym mowa w ust. 5 Gmina kieruje sprawę do sądu, przeciwko osobie pozostającej w lokalu, powództwo o opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu mieszkalnego.

Rozdział 7.

Warunki, jakie musi spełnić 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 wskazany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku, z którego będą miały możliwość samodzielnego i swobodnego opuszczenia lokalu.

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

4. Osobie niepełnosprawnej może zostać przyznany lokal nie spełniający powyższych wymogów gdy zostanie wyrażona przez nią zgoda na zawarcie umowy najmu takiego lokalu.

§ 18. W przypadku śmierci osoby niepełnosprawnej, ze względu na którą przydzielono lokal, osoby pozostałe w lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku o zmianę lokalu do urzędu. Ustalenie prawa do przydziału innego lokalu na podstawie złożonego wniosku będzie podlegało weryfikacji zgodnie z § 5 uchwały.

Rozdział 8.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 19. Wójt na pisemny wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej, zawodowej rodziny zastępczej lub organizacji pozarządowej działającej na rzecz przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu osób i rodzin, może przeznaczyć z mieszkaniowego zasobu gminy lokale na:

- 1) realizację zadań pomocy społecznej,
- 2) zadań związanych ze wsparciem rodziny i pieczy zastępczej,
- 3) prowadzeniem mieszkań wspomaganych.

Rozdział 9.

Zasady wynajmowania lokali przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy

§ 20. Do remontu mogą być przeznaczone lokale, których stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują lokal do przeprowadzenia tego remontu.

§ 21. 1. Prawo do zawarcia umowy najmu lokalu wymagającego remontu mają osoby zakwalifikowane do przydziału lokalu w myśl przepisów uchwały, gdy zobowiążą się do wykonania remontu na swój koszt, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Za okres trwania remontu uniemożliwiającego w czasie jego przeprowadzania zamieszkiwanie w lokalu, można ubiegać się o umorzenie czynszu w drodze złożenia wniosku do urzędu. Okres za który czynsz może być umorzony, nie może być dłuższy niż 4 miesiące kalendarzowe.

3. Najemca może ubiegać się o wyrażenie zgody na rozliczenie poniesionych nakładów remontowych dotyczących wymiany okien, ogrzewania lub instalacji elektrycznej z należności czynszowych.

4. Pisemną zgodę na rozliczenie, o którym mowa w ust. 3 wyraża wójt na podstawie wniosku złożonego do urzędu. Najemca obowiązany jest okazać faktury imienne potwierdzające poniesienie nakładów. Rozliczenie poniesionych nakładów remontowych nie może przekroczyć sumy należności czynszowych za okres trwania stosunku najmu, nie dłużej niż za 2 lata jego trwania.

Rozdział 10.

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

§ 22. 1. Lokal wchodzący w skład zasobu gminy może być wynajęty osobie nowo zatrudnionej na podstawie umowy o pracę :

- 1) w placówce oświatowej prowadzonej przez gminę, która nie zamieszkiwała wcześniej na terenie powiatu wyszkowskiego,
- 2) w podmiocie wykonującym usługi medyczne na terenie gminy, która nie zamieszkiwała wcześniej w powiecie wyszkowskim, jeżeli usługi te będą świadczone nieodpłatnie dla mieszkańców gminy,
- 3) postanowienie pkt. 2 stosuje się odpowiednio do osoby, która nie zamieszkiwała wcześniej w powiecie wyszkowskim, a podejmie się nieodpłatnego świadczenia usług dla mieszkańców gminy w ramach własnej osobiście prowadzonej działalności gospodarczej.

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 jest lokalem, którego najem jest związany ze stosunkiem pracy lub prowadzoną osobiście działalnością gospodarczą.

§ 23. 1. Przydziału lokalu dokonuje Wójt na pisemny wniosek osoby zainteresowanej.

2. Umowa najmu lokalu zawierana jest na czas trwania stosunku pracy, nie dłużej jednak aniżeli na czas wykonywania nieodpłatnych usług medycznych, o których mowa w § 22 ust. 1 pkt 2 i 3.

3. Do lokali mieszkalnych, o których mowa w § 22, nie stosuje się kryteriów przydziału lokalu zawartych w uchwale.

§ 24. Pracownikowi w razie przejścia na emeryturę lub rentę przysługuje prawo do zmiany zawartej umowy najmu lokalu na czas wykonywania pracy, na umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brańszczyk.

§ 26. Traci moc Uchwała Nr IX.52.2024 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 30 października 2024 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali komunalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brańszczyk.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Sklucki