

UCHWAŁA NR _____/_____/2021

RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE

z dnia __ października 2021 r.

**w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu gminy Różan**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z późn. zm.) **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Różan stanowiące załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr IX/46/2003 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 29 sierpnia 2003 r. w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Różan.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady

Miejskiej w Różanie

Zbigniew Janyszko

Załącznik

do uchwały Nr ___/___/2021

Rady Miejskiej w Róźnie

z dnia __ października 2021 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Różan

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Różan oraz określa tryb postępowania i kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu

§ 2. Ilekroć 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn.zm).,
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Różan,
- 2) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Gminy Różan,
- 3) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję ds. opiniowania wniosków o przydział lokali w mieszkaniowym zasobie gminy,
- 4) kwota najniższej emerytury – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, 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 2021 r. poz. 291 z późn. zm.).

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. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony przez gminę może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy nie przekracza:

- 1) 200% kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
- 2) 150% kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

§ 4. Oddanie w najem socjalny lokalu przez gminę może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy nie przekracza kwoty:

- 1) 80% kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
- 2) 60% kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

§ 5. Stosowanie obniżek czynszu możliwe jest w przypadku, gdy wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 1) 90% kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
- 2) 70% kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

§ 6. Burmistrz Gminy może obniżyć czynsz od 5 do 30 %.

§ 7. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres 12 miesięcy.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

- 1) osoby zamieszkujące w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym i 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) osoby zamieszkujące z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki;
- 3) osoby zamieszkujące w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4

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

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom pełnoletnim spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utrata mieszkania w wyniku zdarzenia losowego lub w skutek klęski żywiołowej;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu położonym w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji lub sprzedaży;
- 3) wnioskodawca opuścił dom dziecka, rodzinę zastępczą oraz inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności, który w żaden sposób nie jest w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych i zamieszkiwał na terenie Gminy przed umieszczeniem w ww. miejscach;
- 4) po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego wnioskodawca utracił uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego.

5) zajmującym lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia zdrowia bądź życia;

6) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym wyrokiem sądu.

7) ubiegający się jest osobą niepełnosprawną lub członek rodziny jest osobą niepełnosprawną.

§ 10. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego jej czasu przedłużyć na następny okres – warunkiem jest jednak, aby najemca znajdował się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 11. O pierwszeństwie zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu decyduje najwyższa liczba punktów uzyskanych po ocenie wniosku, na podstawie kryteriów określonych w tabeli nr 1.

Kryteriom tym przypisana jest punktacja ustalona w tabeli nr 1 poniżej:

Tabela nr 1. Kryteria przyznawania punktów

Lp.	Opis	Punktacja	Uwagi
1.	Sytuacja rodzinna wnioskodawcy:		
	a) dzieci osierocone do 18 lat	11 pkt	
	b) osoba samotnie wychowująca dzieci	10 pkt	
	c) rodzina z dziećmi do 21 lat	8 pkt	
	d) osoby bezdomne, samotne lub niepełnosprawne	5 pkt	
e) rodzina bezdzietna	3 pkt		
2.	Liczba dzieci lub wychowanków w wieku do 18 lat:		
	a) 1 dziecko	5 pkt	
	b) 2 do 5	7 pkt	
	c) 5 do 8	8 pkt	
d) 8 do 10	10 pkt		
3.	Średnia powierzchnia użytkowa dotychczas zajmowana w przeliczeniu na jednego członka rodziny wnioskodawcy:		
	a) od 5m ² – 7 m ²	5 pkt	
	b) od 7,1m ² – 9 m ²	4 pkt	
c) od 9,1m ² – 10 m ²	3 pkt		
4.	Dotychczasowe warunki mieszkaniowe:		
	a) oddzielne zamieszkiwanie małżeństwa,	5 pkt	
	b) wspólne zamieszkiwanie małżeństwa po rozwodzie,	7 pkt	
	c) zamieszkiwanie jednego z wnioskodawców w domu dziecka lub w rodzinie zastępczej,	10 pkt	
	d) wspólne zamieszkiwanie co najmniej dwóch rodzin,	5 pkt	
e) lokal wynajmowany,	3 pkt		

	<p>f) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) c.o., zimna woda, kanalizacja, 2) zimna woda, ogrzewanie, 3) brak jakichkolwiek urządzeń w lokalu. <p>g) zły stan zamieszkiwanego lokalu</p>	<p>2 pkt 3 pkt 5 pkt 1 – 5 pkt</p>	
5.	<p>Sytuacja materialna wnioskodawców: Udokumentowany średni miesięczny dochód brutto przypadający na jednego członka rodziny w ciągu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) mniejszy niż 40% najniższej emerytury b) 41 do 80% c) 81 do 120% d) 121 do 160% e) 161 do 200% 	<p>10 pkt 8 pkt 6 pkt 4 pkt 2 pkt</p>	
6.	<p>Sytuacja zdrowotna rodziny wnioskodawców:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Niepełnosprawność co najmniej jednego z wnioskodawców lub zamieszkujących z nim członków rodziny: <ol style="list-style-type: none"> a) w stopniu znacznym b) w stopniu umiarkowanym c) dziecko z orzeczeniem o niepełnosprawności d) w stopniu lekkim <p>albo</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Osoba obłożnie chora 	<p>10 pkt 8 pkt 8 pkt 6 pkt 5 pkt</p>	
7.	<p>Inne uwarunkowania rodzinne lub społeczne:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) przemoc w rodzinie, potwierdzona prawomocnym wyrokiem sądu, b) znęcanie się fizyczne i psychiczne, c) uzależnienia 	<p>10 pkt 7 pkt 5 pkt</p>	<p>Osoby pokrzywdzone ze strony członków rodziny w rozumieniu ustawy o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie objęte procedurą „Niebieskiej karty”, które przedstawia potwierdzenie wydane przez Zespół Interdyscyplinarny ds. Przeciwdziałania Przemocy w Rodzinie bądź prawomocne orzeczenie sądu potwierdzające, że wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem były pokrzywdzone w rodzinie.</p>
Razem pkt			

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

§ 12. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy lub z inicjatywy Burmistrza.

2. Najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może ubiegać się o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego na mniejsze.

3. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu.

4. Koszty związane z zamianą lokali ponoszą w całości najemcy.

5. Najemca lokalu, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu, może być zaproponowana zamiana lokalu na inny lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

6. Warunki zamiany lokali określone w ust. 2-5 stosuje się odpowiednio do dokonywania zamiany lokali i zasobu mieszkaniowego Gminy z lokalami z innych zasobów.

Rozdział 6

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

§ 13. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składają pisemne wnioski w Urzędzie Gminy w Różanie.

2. Wniosek o najem lokali składa się na formularzu dostępnym w Urzędzie Gminy. Do wniosku należy dołączyć następujące dokumenty:

1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji;

2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

3. Burmistrz Gminy Różan w drodze zarządzenia powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz określa zadania jej działania. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje i weryfikuje każdy wniosek oraz przydział lokali.

4. Kwalifikacja osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu dokonuje się w przypadku posiadania wolnego lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy z uwzględnieniem w pierwszej kolejności osób znajdujących się na dotychczasowych listach osób uprawnionych do przydziału lokalu mieszkalnego.

5. Z wniosków, które spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale tworzy się listę osób oczekujących na mieszkanie. Umieszczenie danej osoby na liście nie stanowi zobowiązania Gminy Różan do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

6. O kolejności rozpatrywania wniosków decyduje data wpływu wniosku do Urzędu Gminy w Różanie, pod warunkiem, że zostały spełnione wszystkie kryteria niniejszej uchwały.

7. Ostateczną decyzję o przydziale mieszkania lub o odmowie przydziału mieszkania z gminnego zasobu decyduje Burmistrz Gminy Różan.

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. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego wydania lokalu, nie krótszym niż 3 miesiące.

2. W razie śmierci najemcy lokalu osoby bliskie, określone w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 z późn.zm.), które pozostały w lokalu, a które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu, mogą ubiegać się w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu tego lokalu. Osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

3. W sytuacji wystąpienia zadłużenia umowa może być zawarta pod warunkiem spłaty zadłużenia w całości lub w ratach.

Rozdział 8

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

§ 15. 1. Lokal przeznaczony dla osób niepełnosprawnych powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności pod względem położenia lokalu oraz wyposażenia w elementy architektoniczne pozwalające na korzystanie z lokalu.

2. Ustala się następujące warunki, jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych:

- 1) dla osób z ograniczeniami ruchowymi, które uniemożliwiają lub utrudniają im poruszanie się (tj. poruszających się na wózkach, poruszających się o kulach, bądź balkonikach rehabilitacyjnych), lokal powinien posiadać:
 - a) wejście do budynku, lokalu i przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku i poruszanie się w lokalu,
 - b) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm,
 - c) ciągi komunikacyjne w lokalu nie powinny być węższe niż 120 cm,
 - d) pomieszczenie higieniczno-sanitarne wyposażone w przestrzeń manewrową o szerokości minimum 150 cm zapewniającą dostęp do wszystkich urządzeń

- przystosowanych do niepełnosprawności ruchowej (prysznic, toaleta, umywalka) wraz z niezbędnymi uchwytami,
- e) posadzki antypoślizgowe;
- 2) dla osób z dysfunkcjami wzroku, lokal powinien posiadać:
- a) przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów/progów,
 - b) posadzki antypoślizgowe;
- 3) dla osób z pozostałymi dysfunkcjami lokal powinien uwzględniać indywidualne, uzasadnione potrzeby związane z położeniem lokalu i dostosowaniem jego struktury oraz układu funkcjonalnego pomieszczeń.
3. Lokal niespełniający wymogów określonych w ust.1 może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu.

Rozdział 9

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 16. 1. Dopuszcza się możliwość przeznaczenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonanie innych zadań realizowanych przez jednostkę samorządu terytorialnego na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 marca 2001 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn.zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821 z późn.zm).

2. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1, podejmuje Burmistrz Gminy Różan, po uzyskaniu opinii Komisji.

Uzasadnienie

do Uchwały nr ___/___/2021

Rady Miejskiej w Różanie

z dnia __października 2021 r.

Uchwalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.) należy do kompetencji Rady Gminy.

W związku z wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611) powstała konieczność dostosowania obecnie obowiązujących przepisów dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Różan.

Zatem, zasadnicza zmiana, która uwzględniona została w projekcie uchwały, dotyczy rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii: „najmu socjalnego lokalu”.

W miejsce uchylanego pojęcia „lokalu socjalnego” wprowadza się najem socjalny lokalu. Przez umowę najmu socjalnego lokalu rozumie się umowę najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Należy wspomnieć również, że w mieszkaniowym zasobie gminy nie występują lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Kolejną istotną zmianą jest wprowadzenie do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przepisu obligującego gminę do uregulowania w uchwale, w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, jak również zasad przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821 z późn.zm).

Nowa proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Różan w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie niniejszej uchwały jest celowe i uzasadnione.