

**UCHWAŁA Nr .....2020**  
**Rady Miasta i Gminy Gąbin**  
**z dnia ..... 2020 roku**

**w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład  
zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Gąbin.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.Dz.U. z 2020 r., poz. 713) 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. 2020 poz. 611) **Rada Miasta i Gąbin uchwala się, co następuje:**

§ 1.

Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Gąbin, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc uchwała 166/XXIV/2017 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 08 lutego 2017 roku w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Gąbin. (Dz. U. Woj. Maz. poz. 1699 z dnia 20.02.2017 r.)

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gąbin.

§ 4.

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

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Gąbin**

### **§ 1.**

#### **Rozdział I**

##### ***Postanowienia ogólne***

1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Gąbin.
2. Przedmiotem najmu mogą być lokale będące własnością gminy, wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Gąbin, bądź przekazane trwałe zarząd podległym jednostkom samorządowym.
3. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:
  - 1) są pełnoletnie,
  - 2) zamieszkują na terenie Miasta i Gminy Gąbin, z zamiarem stałego pobytu,
  - 3) nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
  - 4) tworzą gospodarstwo domowe o niskich dochodach.

### **§ 2.**

#### **Rozdział II**

##### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowania obniżek czynszu**

1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego na dzień złożenia wniosku nie przekraczał 110% kwoty najniższej emerytury, renty z tytułu całkowitej niezdolności do pracy lub renty rodzinnej w gospodarstwach wieloosobowych i 150% najniższej emerytury, renty z tytułu całkowitej niezdolności do pracy i renty rodzinnej w gospodarstwach jednoosobowych, obowiązujących w roku poprzedzającym złożenie wniosku i nie był niższy niż 50 % wymienianych kwot.
2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego na dzień złożenia wniosku nie przekraczał 35% najniższej emerytury, renty z tytułu całkowitej niezdolności do pracy i renty rodzinnej w gospodarstwach wieloosobowych i 50% najniższej emerytury, renty z tytułu całkowitej niezdolności do pracy i renty rodzinnej w gospodarstwach jednoosobowych, obowiązujących w roku poprzedzającym złożenie wniosku.
3. Przez najniższą emeryturę, rentę z tytułu całkowitej niezdolności do pracy i rentę rodzinną rozumie się kwoty najniższych gwarantowanych świadczeń emerytalno-rentowych ogłaszanych przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych, na dany rok kalendarzowy.

4. Wysokość miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe:
  - 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekraczać 75% najniższej emerytury, renty z tytułu całkowitej niezdolności do pracy lub renty rodzinnej;
  - 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekraczać 50% najniższej emerytury, renty z tytułu całkowitej niezdolności do pracy i renty rodzinnej przypadającej na członka gospodarstwa domowego.
5. Miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający na jednego członka tego gospodarstwa, o którym mowa w pkt. 1, 2 i 4 niniejszego rozdziału, ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez ilość tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.
6. Miesięczny dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

### **§ 3.**

#### **Rozdział III**

##### ***Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.***

1. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalach:
  - 1) w których na jedną osobę w wieloosobowym gospodarstwie domowym przypada mniej niż 6 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 12 m<sup>2</sup>;
  - 2) niedostosowanych do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim,
  - 3) w których nie ma możliwości zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających dostęp do bieżącej wody, możliwości wykonania instalacji sanitarnych lub doprowadzenia energii elektrycznej.

### **§ 4.**

#### **Rozdział IV**

##### ***Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu***

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:
  - 1) pozbawionym lokali, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
  - 2) zajmującym lokale w budynkach, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, wyłączonych z użytkowania lub przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem zagrożenia życia lub mienia,

- 3) zajmującym lokale w budynkach, przeznaczonych do rozbiórki na cele związane z inwestycją komunalną,
  - 4) które opuściły dom dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, pod warunkiem ich pochodzenia z terenu Miasta i Gminy Gąbin,
  - 5) zamieszkującym w budynkach stanowiących własność osób fizycznych, na podstawie zawartych umów najmu pomiędzy gminą a osobą fizyczną w związku rozwiązaniem najmu okazjonalnego,
  - 6) uzyskali w trybie odrębnych przepisów zgodę na adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne w obiektach budowlanych, stanowiących zasób Miasta i Gminy Gąbin,
  - 7) posiadającym z mocy przepisów szczególnych lub na podstawie prawomocnego wyroku sądowego prawo do lokalu socjalnego lub zamiennego z zasobów Miasta i Gminy Gąbin,
  - 8) osobom posiadającym orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności.
  - 9) zakwalifikowani do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają któryś z następujących warunków:
- 1) osoby, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
  - 2) osoby, które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego, gmina nie dysponuje w tym momencie innymi lokalami a osoba ta wyraża zgodę,
  - 3) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego.
3. Lokale mieszkalne z zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Gąbin mogą być wynajmowane również na rzecz osób, które są niezbędne dla zaspokojenia potrzeb społeczności Miasta i Gminy Gąbin z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje.

## **§ 5.**

### **Rozdział V**

#### ***Warunki dokonywania zamiany lokali***

1. Zezwala się na dokonywanie zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego gminy po uzyskaniu zgody wynajmującego.
2. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejście ich protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących.
4. Zamiana lokali może nastąpić, gdy przemawia za tym interes stron, a w szczególności:
  - 1) nadmierne zagęszczenie w lokalu mieszkalnym;
  - 2) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu,

- 3) najemca zasobu mieszkaniowego gminy ma trudną sytuację materialną i nie posiada zdolności finansowej do ponoszenia kosztów utrzymania dotychczasowego lokalu,
  - 4) gdy zamiana znajduje uzasadnienie w poprawie warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o zamianę,
  - 5) szczególnej sytuacji rodzinnej lub życiowej.
5. Gdy przedmiotem zamiany jest lokal zadłużony, wyraża się zgodę na zamianę, pod warunkiem spłaty zadłużenia przez dotychczasowego najemcę. Dopuszcza się spłatę zadłużenia przez nowego najemcę pod warunkiem zawarcia z nowym najemcą umowy o częściowej lub całkowitej spłacie długu ciężącego na dotychczasowym najemcy lokalu.

## **§ 6.**

### **Rozdział VI**

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

1. Najem lokali następuje na podstawie wniosku złożonego w Urzędzie Miasta i Gminy Gąbin.
2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:
  - 1) imię i nazwisko,
  - 2) miejsce aktualnego zamieszkania,
  - 3) stan rodziny (stopień pokrewieństwa, wiek),
  - 4) sytuację rodzinną, zawodową, zdrowotną i społeczną, jeśli sytuacje te mogą mieć wpływ na zawarcie umowy najmu,
  - 5) określenie obecnych warunków lokalowych,
  - 6) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
  - 7) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.
3. Wnioski będą rozpatrywane tylko wtedy, gdy Gmina będzie dysponować wolnym lokalem, gotowym do najmu.
4. Postępowanie kwalifikacyjne do zawarcia umowy najmu może być poprzedzone przeprowadzeniem oględzin warunków mieszkaniowych i materialnych określonych we wniosku, pod adresem wskazanym przez wnioskodawcę jako jego miejsce zamieszkania lub pobytu.
5. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali w przypadkach określonych w uchwale oraz postępowaniem związanym z zamianami lokali, pełni Społeczna Komisja Mieszkaniowa.
6. Społeczna Komisja Mieszkaniową powołuje Burmistrz Miasta i Gminy Gąbin w drodze zarządzenia, przy czym w jej skład powinny wchodzić, co najmniej:
  - 1) radny Rady Miasta i Gminy Gąbin,
  - 2) przedstawiciel Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Gąbinie,
  - 3) przedstawiciel Urzędu Miasta i Gminy Gąbin zajmujący się sprawami gospodarki mieszkaniowej,

- 4) przedstawiciel Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej w Gąbinie – zarządcą zasobu mieszkaniowego gminy.
7. Pracom Komisji przewodniczy Przewodniczący wyłoniony z grona członków wchodzących w skład Komisji, w drodze jawnego głosowania.
8. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:
  - 1) kontrola prawidłowości kwalifikacji wniosków o najem,
  - 2) ocena warunków zamieszkania kwalifikujących do ich poprawy,
  - 3) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
  - 4) opiniowanie wniosków ubiegających się o wynajęcie lub zamianę lokalu.
9. Społeczna Komisja Mieszkaniowa obraduje na posiedzeniach zwoływanych przez Burmistrza. Komisja wypracowuje opinie w trybie jawnego głosowania. Z posiedzenia Komisji sporządza się protokół i przedkłada go Burmistrzowi. Opinie członków Komisji w sprawie najmu lub zamiany lokalu mieszkalnego zawarte są w protokole.
10. Burmistrz zwołuje posiedzenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej w sytuacji zwolnienia lub pozyskania lokalu mieszkalnego, gotowego do zawarcia umowy najmu.
11. Decyzję w sprawie przydziału lokalu mieszkalnego podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy Gąbin po zapoznaniu się z opinią Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Decyzja nie podlega zaskarżeniu. Wnioskodawcy ubiegający się o przydział lub zamienne lokalu mieszkalnego są pisemnie informowani o decyzji Burmistrza.
12. Decyzja o przydziale lokalu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.
13. Umowę najmu najemca zwiiera z Kierownikiem Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej w Gąbinie – zarządcą zasobu mieszkaniowego gminy, wg obowiązujących przepisów.

## § 7.

### Rozdział VII

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

1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępnyymi, wstępnyymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu głównego najemcy, po spełnieniu niżej wymienionych warunków:
  - 1) żaden z członków rodziny ubiegającej się o przyznanie tytułu prawnego nie posiada takiego tytułu do innego lokalu,
  - 2) okres wspólnego zamieszkiwania i uczestniczenia w kosztach utrzymania mieszkania nie był krótszy niż 2 lata,
  - 3) czynsz i inne świadczenia związane z utrzymaniem lokalu wnoszone były regularnie.
2. Umowa najmu z osobami wymienionymi w ust. 1 może być zawarta tylko zgodnie z zasadami, o których mowa w § 6.
3. Osoby o których mowa w ust. 1 które nie nabyły prawa do wstąpienia w stosunek najmu zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.
4. Osoby pozostałe w lokalu po śmierci najemcy, które nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek

najmu na podstawie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, 1495.) zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

## **§ 8.**

### **ROZDZIAŁ VIII**

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

1. Lokal wskazany do najmu dla osoby niepełnosprawnej ruchowo winien być położony na parterze budynku.
2. Budynek oraz lokal muszą spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 Nr 75 poz. 690, z późniejszymi zmianami). W przypadku gdy budynek lub lokal nie spełniają ww. warunków zarządca budynku zobowiązany jest doprowadzić stan budynku i lokalu do zgodności z tymi warunkami.
2. Lokal wskazywany do najmu dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.
3. W przypadku orzeczenia lekarskiego o nabyciu przez najemcę prawa do lokalu wymagającego dostosowania do nabytej niepełnosprawności, zarządca lokalu może dostosować lokal do potrzeb niepełnosprawnego.

## **§ 9.**

### **Rozdział IX.**

#### ***Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.***

1. Gmina w ramach posiadanego zasobu może tworzyć mieszkania chronione, treningowe lub wspierające w celu realizacji zadań wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1111 z późn.zm.).
2. W mieszkaniach, o których mowa w ust. 1, mogą przebywać osoby pełnoletnie, które ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w codziennym życiu, ale nie wymagają usług w zakresie świadczonego przez jednostkę całodobowej opieki.
3. Tworzone mieszkania chronione powinny odpowiadać minimalnym standardom określonym w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz przepisach aktów wykonawczych.

## **§ 10.**

### **Rozdział X.**

#### ***Tymczasowe pomieszczenia***

1. W mieszkaniowym zasobie gminy wyodrębnia się zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na wynajem.

2. Na pomieszczenia tymczasowe przeznaczają się pomieszczenia spełniające warunki określone w ustawie, przy czym dopuszcza się możliwość wyodrębnienia kilku pomieszczeń tymczasowych w obrębie jednego lokalu, jeśli pozwalają na to warunki techniczne i prawne.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość czasowej zmiany przeznaczenia lokali z gminnego zasobu na pomieszczenia tymczasowe.
4. Określenie lokali przeznaczonych na wynajem jako lokale tymczasowe następuje w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy Gąbin
5. Umowy najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobami, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

## **§ 11.**

### **Rozdział XI.**

#### ***Inne przypadki zawarcia umowy najmu***

1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego związanego ze stosunkiem pracy może ubiegać się osoba, która ze względu na charakter wykonywanej pracy zostanie uznana za niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania Miasta i Gminy Gąbin, a najem lokalu związany jest wyłącznie ze stosunkiem pracy w tym:
  - 1) uznanie osoby niezbędnej występuje z wnioskiem pracodawca tej osoby,
  - 2) uznania osoby za niezbędną dokonuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa na wniosek kierownika jednostki organizacyjnej Gminy lub kierowników innych instytucji współdziałających z Gminą.
2. Umowę najmu zawartą na czas trwania stosunku pracy można zamienić na czas nieoznaczony w sytuacji, gdy najemca przejdzie na emeryturę bądź na stałą rentę chorobową.
3. Lokale przyznawane najemcom z tytułu ich niezbędności wyłączone są ze sprzedaży i zamian pomiędzy najemcami.

## **§ 12.**

### **ROZDZIAŁ XII.**

#### ***Przepisy końcowe***

W sprawach nie uregulowanych niniejszym programem mają zastosowanie przepisy:

- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2020 poz. 611)
- ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, 1495.)