

UCHWAŁA NR 57/XXVII/2021
Rady Gminy Boronów

z dnia 29 czerwca 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), 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 2020 r. poz. 611 ze zm.)

Rada Gminy Boronów uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boronów stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr 29/XXXVIII/2002 Rady Gminy w Boronowie z dnia 14 maja 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zmieniona Uchwałą Nr 24/XIX/2012 Rady Gminy w Boronowie z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 29/XXXVIII/2002 Rady Gminy w Boronowie z dnia 14 maja 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminnego.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Boronów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Hutsz

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BORONÓW

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boronów.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Boronów;
- 3) lokalu - należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 4) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy;
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód zdefiniowany w art. 7 ust. 5 ustawy;
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłoszoną na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 291 ze zm.).

Rozdział 2.

Zasady i kryteria wynajmowania lokali

§ 3. 1. O najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boronów mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, których średni miesięczny dochód nie przekracza:

- a) w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego – 150% kwoty najniższej emerytury;
- b) w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego – 100% kwoty najniższej emerytury na członka gospodarstwa wieloosobowego.

2. O najem lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boronów mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, których średni miesięczny dochód nie przekracza:

- a) w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego – 100% kwoty najniższej emerytury;
- b) w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego – 75% kwoty najniższej emerytury na członka gospodarstwa wieloosobowego.

§ 4. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas oznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Boronów przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) zostały pozbawione lokalu z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych,
- 2) posiadają tytuł prawny do zamieszkiwania w budynku podlegającym rozbiórce bądź w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu przeprowadzenia remontu związanego z zagrożeniem bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
- 3) opuszczającym rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo-wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletniości, w przypadku braku możliwości powrotu do domu

rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina Boronów, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu wystąpią do ukończenia 25 roku życia,

- 4) pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej z powodu niepełnosprawności lub ciężkiej i przewlekłej choroby wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego lub z powodu występowania przemocy lub innej patologii w rodzinie.

2. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 1 przysługuje osobom, których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium dochodowego określonego w § 3 ust. 1 lub w § 3 ust. 2 niniejszej uchwały,

§ 5. 1. Ustala się następujące wysokości dochodów gospodarstwa domowego uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu:

- 1) średni miesięczny dochód gospodarstwa wieloosobowego w wysokości nieprzekraczającej 40% kwoty najniższej emerytury,
- 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa jednoosobowego w wysokości nieprzekraczającej 60% kwoty najniższej emerytury.

2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedłożyć zaświadczenie o wysokości uzyskanych dochodów gospodarstwa domowego za okres pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia kompletnego wniosku.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniej niż 10 m² tej powierzchni, lub
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych lub potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych, w szczególności zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na położenie budynku (kondygnację) albo wyposażenie techniczne nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu podeszłego wieku, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 573).

Rozdział 4.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 7. 1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody Wójta Gminy Boronów.

2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy:

- 1) w przypadku powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
- 2) w przypadku, gdy względy zdrowotne kwalifikują osoby do zamieszkania w innym lokalu,
- 3) w sytuacji, gdy najemca zajmuje lokal nieprzystosowany pod względem wielkości, struktury i wyposażenia dla zamieszkałej w nim osoby niepełnosprawnej w stopniu znacznym lub umiarkowanym oraz w przypadku, gdy członek rodziny posiada orzeczenie o niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji oraz wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji lub w skład ich rodzin wchodzi wyżej wymienione osoby,
- 4) w przypadku, gdy najemca zajmuje lokal o powierzchni znacznie przekraczającej jego potrzeby lub nie jest w stanie ponosić kosztów jego utrzymania i ubiega się o lokal o mniejszej powierzchni.

3. Odmawia się zezwolenia na dokonanie zamiany lokalu, jeżeli:

- 1) w następstwie dokonania zamiany lokali zostałby wynajęty lokal, w którym na członka gospodarstwa domowego przypadałoby mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,

- 2) dokonujący zamiany zalegają z opłatą należności z tytułu czynszu najmu lub innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu,
- 3) zajmowany lokal nie odpowiada wymogom technicznym określonym przepisami prawa budowlanego,
- 4) najemca dokonał samowolnej zamiany lokali przed wyrażeniem na nią zgody.

4. Wójt Gminy Boronów może zaproponować najemcy zamianę zajmowanego lokalu mieszkalnego na inny wolny lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy Boronów, o ile jest to konieczne dla prawidłowej realizacji gospodarki mieszkaniowej.

5. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boronów, a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach, może być dokonana po przedłożeniu pisemnej zgody wynajmującego lokal w innym zasobie na dokonanie zmiany najemcy.

Rozdział 5.

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

§ 8. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązane są złożyć wniosek w Urzędzie Gminy Boronów.

2. Wniosek zostaje zarejestrowany i zbadany pod względem jego kompletności.

3. W przypadku braków formalnych wniosku, pisemnie wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania, z pouczeniem, że nieusunięcie braków wniosków w terminie oznaczonym w wezwaniu, spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia. Jeżeli we wniosku nie wskazano adresu wnioskodawcy i nie ma możliwości ustalenia tego adresu na podstawie posiadanych danych, wniosek pozostawia się bez rozpoznania.

4. Wnioski o najem rozpatruje się w oparciu o kryteria przyjęte w niniejszej uchwale w celu ustalenia uprawnień wnioskodawców do zawarcia umowy najmu.

5. W przypadku nie spełnienia kryteriów kwalifikujących, wynikających z niniejszej uchwały, Wójt Gminy Boronów stwierdza brak zasadności oczekiwania na wykazie w celu zawarcie umowy najmu z zasobu mieszkaniowego Gminy Boronów.

6. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Wójta Gminy Boronów o istotnych zmianach mających wpływ na rozpatrzenie wniosku (w tym: zmianę miejsca zamieszkania, sytuacji materialnej lub rodzinnej).

7. Wnioskodawca, który spełnia kryteria określone w niniejszej uchwale umieszczany jest na liście osób oczekujących na przydział lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.

8. Listy osób uprawnionych sporządza się w terminie do 31 marca każdego roku.

9. Umieszczenie danej osoby na liście nie stanowi zobowiązania Gminy Boronów do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

10. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą skutkować będzie skreśleniem z listy oczekujących.

11. Osoby ujęte na liście mają obowiązek aktualizowania informacji zawartych we wnioskach, a dotyczących w szczególności zmiany struktury rodziny, zmiany adresu zamieszkania oraz w terminie do końca grudnia każdego roku, dostarczenia zaświadczenia o aktualnych dochodach.

12. Jeżeli w wyniku aktualizacji wniosku okaże się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w uchwale, następuje wykreślenie wniosku z listy, o czym wnioskodawca zostaje powiadomiony pisemnie.

13. 1. Społeczna kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości w terminie do dnia 31 marca każdego roku raportu o trybie rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali za rok poprzedni.

2. W raporcie uwzględnia się następujące dane:

- 1) liczba wniosków, która wpłynęła w danym roku;
- 2) liczba osób oczekujących na przydział mieszkania;
- 3) liczba rozpatrzonych pozytywnie lub negatywnie wniosków o przyznanie lokalu na czas nieoznaczony złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 4) liczba rozpatrzonych pozytywnie lub negatywnie wniosków o najem socjalny lokalu złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 5) liczba zawartych umów najmu na czas nieoznaczony;
- 6) liczba zawartych umów najmu socjalnego lokalu.

3. Raport, o którym mowa w ust. 2 podaje się do publicznej wiadomości poprzez publikację na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Boronów oraz wywieszenie na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Boronowie.

Rozdział 6.

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

§ 9. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy w trybie art. 691 § 2 Kodeksu cywilnego, zostaje zawarta umowa najmu pod warunkiem, że:

- 1) zamieszkiwały z dotychczasowym najemcą w lokalu i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe,
- 2) lokal nie jest zadłużony, zaś osoby w nim zamieszkujące uiszczają na bieżąco wszelkie opłaty związane z używaniem zajmowanego lokalu,
- 3) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym,
- 4) nie zakłócają porządku domowego,
- 5) spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 1 lub w § 3 ust. 2 niniejszej uchwały,
- 6) nie mogą w inny sposób zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych.

2. W przypadku gdy powierzchnia mieszkalna lokalu w przeliczeniu na jedną osobę przekracza powierzchnię normatywną, określoną w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 ze zm.), Wójt Gminy Boronów wskazuje inny, mniejszy lokal.

Rozdział 7.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 10. 1. W zasobie mieszkaniowym Gminy Boronów jest możliwość wyodrębnienia lokali przeznaczonych do wynajmowania, o których jest mowa w art. 4 ust. 2b ustawy. Udostępnia się je osobom, które złożyły oświadczenie woli o zamiarze najmu tego lokalu na czas określony.

2. Mieszkania chronione i wspomagane przeznaczone mogą być dla osób zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym, w szczególności osobom bezdomnym, niepełnosprawnym, w podeszłym wieku lub przewlekle chorym, niesamodzielnym, kierowanych na podstawie decyzji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Boronowie ustalającego zasady pobytu w mieszkaniach chronionych.

Rozdział 8.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych

§ 11. 1. Warunki, które winien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności dostępu do lokalu, poruszania się po lokalu, korzystania z łazienki i kuchni.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 winny spełniać wymogi określone w 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.).

Rozdział 9.

Ponowne zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu

§ 12. 1. Osoby wnioskujące o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres są zobowiązane do udokumentowania faktu osiągnięcia niskich dochodów określonych w § 3 ust. 2 niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się odmowę zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres z uwagi na racjonalne gospodarowanie zasobem, w przypadku gdy najemca używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców.