

**UCHWAŁA NR XI/104/2020  
RADY GMINY W BROKU**

z dnia 26 czerwca 2020 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu  
Gminy Brok**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brok.

**§ 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);
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Brok;
- 3) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Gminy Brok;
- 4) Komisji - należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową.

**§ 3. 1.** Mieszkaniowy zasób Gminy jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Brok.

2. W wyjątkowych wypadkach Burmistrz może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1 jeżeli jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

3. Lokale wchodzące w skład zasobu mogą być oddawane w najem mieszkańcom Gminy, którzy spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą.

4. Za dochód gospodarstwa domowego upoważniający do przyznania lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego uważa się dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 poz 2133), wyliczony dla wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.

**§ 4.** Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas nieoznaczony lub oznaczony z możliwością przedłużenia na następny okres, w oparciu o przesłanki określone w art. 23 ust. 3 ustawy.

## **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**

§ 5. Lokal mieszkalny może być oddany w najem na czas nieoznaczony na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o najem nie przekracza kwoty:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. Najem socjalny lokalu może być oddany na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o najem nie przekracza kwoty:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 7. 1. Burmistrz na wniosek najemcy może obniżyć czynsz najmu z uwagi na kryteria dochodowe.

2. Ustala się następujące obniżki czynszu:

- 1) przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 0% do 50% najniższej emerytury można czynsz obniżyć maksymalnie o 50%;
- 2) przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 50% do 90% najniższej emerytury można czynsz obniżyć maksymalnie o 25%.

## **Rozdział 3.**

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

§ 8. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy poprzez najem lokalu uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w mieszkaniu, które dysponuje powierzchnią mniejszą niż 5 m<sup>2</sup> w przeliczeniu na jednego mieszkańca i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w mieszkaniu, które jest w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców;
- 3) zamieszkiwanie w mieszkaniu, które nie spełnia warunków określonych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) zamieszkiwanie w mieszkaniu, które w związku z niepełnosprawnością wnioskodawcy powoduje utrudnienia w poruszaniu się;
- 5) pozbawienie mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

## **Rozdział 4.**

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

§ 9. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają następujące kryteria:

- 1) stale zamieszkują na terenie gminy od 8 lat;

- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 3) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 4) mieszkają w lokalu niespełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na pobyt stały ludzi;
- 5) opuszczają dom dziecka lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności i są pozbawione możliwości zamieszkania w swoich rodzinnych domach;
- 6) podlegają przekwaterowaniu do lokalu zamiennego z budynków przeznaczonych do rozbiorczy, remontu lub modernizacji.

**§ 10.** Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które spełniają następujące kryteria:

- 1) nie posiadają samodzielnego lokalu mieszkalnego i nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w inny sposób;
- 2) są osobami bezdomnymi, tzn. czasowo lub trwale nie są w stanie własnym staraniem zapewnić sobie schronienia spełniającego minimalne warunki pozwalające uznać je za pomieszczenie mieszkalne.

#### **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**

**§ 11. 1.** Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach ustala się następująco:

- 1) wzajemna zamiana lokali następuje na wniosek osób zainteresowanych, po wyrażeniu pisemnej zgody na zamianę przez właściciela lokali;
- 2) zamianie podlegają lokale wolne od zadłużeń;
- 3) zachowanie minimalnej powierzchni pokoi, wynoszącej co najmniej 10 m<sup>2</sup> na osobę w gospodarstwie jednoosobowym i 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym;
- 4) wpłacenia przez nowego najemce kaucji mieszkaniowej w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal.

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

#### **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**

**§ 12. 1.** Wnioski o najem lokalu z zasobów komunalnych przedstawiane są Komisji powołanej przez Burmistrza.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy, miejsce aktualnego zamieszkania;
- 2) informacje o osobach wchodzących w skład rodziny;

- 3) dochód członków gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku;
- 4) opis dotychczasowych warunków mieszkalnych;
- 5) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości (dotyczy również współmałżonków).

3. Do zadań Komisji, o której mowa w ust. 1 należy:

- 1) ocena złożonego wniosku;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie zakwalifikowania osoby do najmu lokalu.

4. Komisja rozpatrując wnioski może zażądać okazania dokumentów potwierdzających dane ujęte we wniosku.

5. Komisja zobowiązana jest przeprowadzić oględziny dotychczasowego miejsca zamieszkania wnioskodawcy w obecności jego i właściciela lokalu. Z oględzin komisja sporządza protokół.

6. Komisja kwalifikuje lub odmawia zakwalifikowania na listę osoby do najmu większością głosów w obecności wszystkich członków komisji.

**§ 13. 1.** Burmistrz podaje do publicznej wiadomości wykaz osób, które zakwalifikowano do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy oraz wykaz osób, które nie zostały zakwalifikowane.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, bez obowiązku umieszczania na liście, Burmistrz Gminy może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami, o ile jest to uzasadnione szczególnym interesem społeczności lokalnej, bądź względami współżycia społecznego, dotyczy to:

- 1) osób chronionych przed przemocą, lub alkoholizmem w rodzinie, w oparciu o złożoną dokumentację;
- 2) matek samotnie wychowujących dzieci;
- 3) osób, których pobyt w dotychczasowym miejscu zamieszkania, ze względu na stan techniczny, zagraża zdrowiu i życiu tych osób.

#### **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.** Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy mogą otrzymać ten lokal w najem, jeżeli:

- 1) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 2) spełniają kryterium dochodowe określone w §5 lub §6 oraz wystąpią z wnioskiem w terminie do 30 dni od dnia otrzymania wezwania do opróżnienia lokalu.

#### **Rozdział 8.**

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

**§ 15. 1.** Ustala się następujące warunki, jakie powinien spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych:

- 1) z niepełnosprawnością ruchową – położony na parterze;

- 2) poruszających się na wózkach – położony na parterze, wyposażony w urządzenia sanitarne dostosowane dla tych osób oraz posiadających rozwiązania architektoniczne umożliwiające swobodne poruszanie się na wózku inwalidzkim;
- 3) z niepełnosprawnością narządu wzroku – wyposażony w instalacje: centralnego ogrzewania, ciepłej wody oraz wejściowej sygnalizacji dzwonekowej.

2. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

#### **Rozdział 9.**

#### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy**

**§ 16.** Z uwagi na brak zamiaru przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy, nie ustala się zasad ich przeznaczania na te zadania.

#### **Rozdział 10.**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 17.** Traci moc uchwała Nr V/23/2015 Rady Gminy w Broku z dnia 30 marca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz. 4212).

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady  
Gminy

**Sylwester Runo**