

**UCHWAŁA NR XXXIII/383/2021
RADY MIEJSKIEJ W KOZIENICACH**

z dnia 8 marca 2021 r.

**w sprawie ustalenia zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Kozienice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) 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:

§ 1. Uchwała się „Zasady i kryteria wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kozienice” stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXIX/309/2013 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kozienice (Dz.Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz.2483)

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kozienice.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kozienicach



Rafał Piotr Sucherman

**Zasady i kryteria wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Kozienice**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Uchwałę stosuje się do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 2.

Ilekróć w niniejszych zasadach jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kozienice,
- 3) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Gminy Kozienice,
- 4) zasobie mieszkaniowym Gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób w rozumieniu ustawy,
- 5) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 6) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu,
- 7) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 8) deklaracji – deklaracja o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, o której mowa w art. 21b ust. 2 ustawy,
- 9) kwota najniższej emerytury – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury wskazaną w ustawie o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,
- 10) należności – cywilnoprawne należności pieniężne z tytułu używania lokalu, w szczególności obejmujące należność główną, odsetki a także koszty egzekucyjne.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu.

§ 3.

Ustala się następujące kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony – średnią miesięczną wysokość dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka przedstawioną w deklaracji załączonej do wniosku określa się:

1. do kwoty 180% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
2. do kwoty 130% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4.

Ustala się następujące kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem socjalny lokalu dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu – średnią miesięczną wysokość dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka przedstawioną w deklaracji załączonej do wniosku określa się:

1. do kwoty 130% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
2. do kwoty 90% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5.

1. Ustala się następujące kryterium dochodowe zastosowania obniżki czynszu w stosunku do najemców lokalu, którzy mają zawartą umowę na czas nieoznaczony:
 - 1) najemcy lokalu, których średnia miesięczna wysokość dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia deklaracji załączonej do wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym kwoty 100% najniższej emerytury natomiast w gospodarstwie wieloosobowym kwoty 70% najniższej emerytury, mogą ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości 10% w stosunku do obowiązującej stawki czynszu w danym lokalu,
 - 2) najemcy lokalu, którego średnia miesięczna wysokość dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia deklaracji załączonej do wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym kwoty 90 % najniższej emerytury, natomiast w gospodarstwie wieloosobowym kwoty 60% najniższej emerytury, mogą ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości 20% w stosunku do obowiązującej stawki czynszu w danym lokalu.
2. Obniżka czynszu może nastąpić tylko na pisemny wniosek najemcy.
3. Obniżki czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy od następnego miesiąca po pozytywnie rozpatrzonym wniosku.

Rozdział 3.

Kryteria kwalifikacji wniosków.

§ 6.

1. Uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony są osoby, które spełniają łącznie następujące kryteria, które powinny zostać spełnione przez wszystkie osoby objęte wnioskiem:
 - 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy,

- 2) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
 - 3) spełniają kryterium dochodowe określone w § 3.
2. Uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu są osoby, które spełniają łącznie następujące kryteria, które powinny zostać spełnione przez wszystkie osoby objęte wnioskiem:
- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy,
 - 2) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
 - 3) spełniają kryterium dochodowe określone w § 4.

Rozdział 4.

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

§ 7.

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu w pierwszej kolejności są:
 - 1) osoby zamieszkujące lokal, który uległ zniszczeniu w wyniku zdarzeń losowych (w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru) w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie, pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w § 6 ust. 1 lub 2,
 - 2) osoby, które nabyły uprawnienia do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,
 - 3) osoby posiadające niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe w stosunku, do których stwierdzono występowanie co najmniej jednej z następujących okoliczności:
 - a) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem posiada znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji na podstawie orzeczenia o niepełnosprawności,
 - b) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzoną niebieską kartą lub prawomocnym orzeczeniem sądowym.
 - 4) osoby, które w okresie 2 ostatnich lat opuściły Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości i nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym przebywały przed umieszczeniem w placówce. Wówczas musi być spełniony warunek, iż osoby te przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy,
 - 5) pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mają osoby, które uprzednio miały zawarte umowy najmu socjalnego lokalu, których dochody wzrosły ponad kryterium dochodowe umożliwiające przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu, ale nie przekraczają kryterium dochodowego umożliwiającego zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony.

Rozdział 5.

Zasady zawierania umów najmu socjalnego lokalu.

§ 8.

1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony.

2. Kryterium dochodowego, o którym mowa w § 4 nie stosuje się w przypadku zawierania umów najmu socjalnego lokalu z osobami, którym sąd w wyroku nakazującym przymusowe opróżnienie lokalu dotychczas zajmowanego przyznał prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
3. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal spełnia kryteria określone w § 6 ust. 2.
4. Dopuszcza się odmowę zawarcia ponownej umowy najmu socjalnego lokalu w przypadku gdy:
 - 1) wnioskodawca, jego małżonek lub osoba objęta wnioskiem wykraczali w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
 - 2) lokal zamieszkuje zbyt mała ilość osób w stosunku do powierzchni tego lokalu.

Rozdział 6.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 9.

Określa się następujące warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy: zajmowany lokal jest w stanie technicznym, który zagraża zdrowiu lub życiu jego mieszkańców.

Rozdział 7.

Wypowiedzenia.

§ 10.

1. Wypowiedzenie umów najmu lokalu przez Gminę odbywać się może zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Burmistrz może cofnąć oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu za posiadanie zaległości czynszowej tylko w przypadku całkowitego uregulowania zaległości czynszowych przed upływem terminu wypowiedzenia wskazanego w oświadczeniu.
3. Burmistrz może podjąć decyzję o ponownym zawarciu umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny do jego zajmowania wskutek wypowiedzenia umowy z uwagi na zadłużenie w opłatach za używanie lokalu, jeżeli osoba ta uregulowała wszystkie należności wobec Gminy łącznie z kosztami dochodzenia tych należności i spełnia kryteria określone w § 6.
4. Burmistrz może podjąć decyzję o ponownym zawarciu umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny do jego zajmowania wskutek wypowiedzenia umowy z uwagi na zadłużenie w opłatach za używanie lokalu, jeżeli z osobą tą została podpisana ugoda na spłatę należności w ratach. Wówczas osoba ta musi spełniać kryteria określone w § 6.

Rozdział 8.

Częstotliwość weryfikacji spełnienia kryterium wysokości dochodu.

§ 11.

1. W przypadku umów najmu zawartych na czas nieoznaczony po 20.04.2019 r., Gmina nie częściej niż co 2,5 roku weryfikuje spełnianie przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającą oddanie w najem lokalu.
2. Weryfikacja dochodu następuje zgodnie z zasadami określonymi w art. 21c ustawy.

Rozdział 9.

Warunki dokonywania zamian 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. Zamiany lokali podejmowane są i prowadzone w celu:
 - 1) optymalizacji relacji pomiędzy powierzchnią lokali, a liczbą współlokatorów lub lokalizacji lokali w związku z uwarunkowaniami zawodowymi, rodzinnymi i zdrowotnymi współlokatorów,
 - 2) racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.
2. Zamiany lokali mogą być dokonywane:
 - 1) pomiędzy stronami zainteresowanymi zamianą,
 - 2) do uwolnionego lokalu wskazanego przez Burmistrza.
3. Gmina może zaproponować zamianę lokalu na inny wolny lokal z uwagi na:
 - 1) przeznaczenie budynku na sprzedaż,
 - 2) konieczność przeprowadzenia remontu kapitalnego lub modernizację.
4. Na dokonanie zamiany wymagana jest zgoda Burmistrza, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
5. Wyrażenie zgody na dokonanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu komunalnego, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, następuje po wyrażeniu zgody na zamianę przez właścicieli, wynajmujących lub dysponentów lokalu zajmowanego w innych zasobach, ich najemców oraz wszystkich osób pełnoletnich zameldowanych w takich lokalach.
6. Wyrażenie zgody przez Burmistrza uwarunkowane jest brakiem zaległości za czynsz z wyłączeniem sytuacji dokonania zamiany na lokal mniejszy oraz udzielenia ulgi w spłacie należności, pod warunkiem realizacji warunków ugody i uiszczenia bieżących należności w pełnej wysokości.
7. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejście ich protokołem zdawczo-odbiorczym.
8. Pierwszeństwo w zamianie lokalu przysługuje w przypadku, gdy najemca lub członek wspólnego gospodarstwa domowego jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności i zajmuje lokal, który jest niedostosowany do jego potrzeb.

Rozdział 10.

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. Podstawą rozpatrzenia wniosku o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu i najmu lokalu na czas nieoznaczony jest złożony przez osobę zainteresowaną wniosek.
2. Do wniosku należy dołączyć m.in. dokumenty o których mowa w art. 21b ustawy.
3. Wnioskodawca we wniosku o najem lokalu powinien wykazać swój związek z Gminą i potwierdzić, że aktualnie posiada centrum życiowe, które znajduje się na terenie Gminy.
4. Wniosek podlega weryfikacji oraz opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołanej przez Burmistrza.
5. Kontrola społeczna w sprawach dotyczących wynajmowania lokali jest sprawowana przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.
6. Członkowie Społecznej Komisji Mieszkaniowej powoływani w drodze zarządzenia Burmistrza Gminy spośród przedstawicieli mieszkańców Gminy oraz osób, które w ramach wykonywania swoich obowiązków wykonują zadania dotyczące pomocy społecznej.
7. Posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej zwołuje Przewodniczący Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
8. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest organem opiniodawczym.
9. Wnioski spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale są kwalifikowane punktowo zgodnie z kryteriami określonymi w poniższej tabeli:

Kryteria pozycjonowania wniosków o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu i umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony:

Lp.	Kryterium	Opis	Punkty	Uwagi
1.	Zamieszkiwanie na terenie Gminy Kozienice	10 lat lub powyżej	50	Na podstawie dokumentów potwierdzających fakt zamieszkiwania
2.	Okres oczekiwania	powyżej 5 lat	15	liczony od momentu złożenia wniosku
3.	Zajmowana powierzchnia pokoi na 1 członka rodziny	poniżej 5m ² / osobę	5	
4.	Warunki lokalowe	budynek wyłączony z użytkowania	50	Należy dostarczyć prawomocną decyzję PINB
5.	Stan zdrowia wnioskodawcy oraz osób ujętych we wniosku	W przypadku przedstawienia prawomocnego orzeczenia o niepełnosprawności lub aktualnej decyzji ZUS	30	
6.	Dochód w przeliczeniu na 1 członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy przedstawiony w deklaracji dołączonej do wniosku	1) dochód w przeliczeniu na osobę w rodzinie wieloosobowej	30	

		wynosi do 40% najniższej emerytury		
		2) dochód osoby samotnej wynosi do 70% najniższej emerytury	30	
7.	Stan rodzinny	1) za każde dziecko do 18 roku życia lub 24 lat jeśli się uczy	5	zaświadczenie ze szkoły dla osób po ukończeniu 18-go roku życia
		2) Ofiary przemocy	30	wyrok prawomocny, Niebieska Karta
8.	Bezdomność	1) Osoby samotne	20	bezdomność
		2) Osoby z dziećmi do lat 18	40	potwierdzona opinia CUS
9.	Rozliczanie się z podatku w Urzędzie Skarbowym w Kozienicach	rozliczanie się z podatku dochodowego w Urzędzie Skarbowym w Kozienicach	20	Na podstawie zaświadczenia z Urzędu Skarbowego lub zeznania za ostatni rok przed złożeniem wniosku

10. Wnioski, które zostały pozytywnie zakwalifikowane zostają umieszczane na liście wniosków oczekujących na realizację.
11. Wnioskodawca zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Gminę o każdej zmianie jego sytuacji mieszkaniowej oraz wszelkich zmianach, które mają wpływ na jego sytuację bytową, rodzinną i materialną.
12. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu podlega aktualizacji bez wezwania, co 2 lata od momentu złożenia ostatniego wniosku pozytywnie zakwalifikowanego.
13. Wnioskodawca, który nie złożył aktualizacji w przeciągu 2 lat od daty złożenia ostatniego pozytywnie zakwalifikowanego wniosku jest skreślony z listy wniosków oczekujących na realizację.
14. Skreślenie z listy oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu następuje, w przypadku ustalenia, że:
 - 1) wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie Gminy przez okres dłuższy niż 1 rok,
 - 2) nastąpił zgon wnioskodawcy,
 - 3) wnioskodawca nie dokonał aktualizacji wniosku.

Rozdział 11.

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. W razie opuszczenia lokalu lub po śmierci najemcy, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które pozostały w tym lokalu, jeżeli w chwili opuszczenia lokalu lub po śmierci najemcy stale zamieszkiwały z tym najemcą w lokalu przez okres co najmniej ostatnich 24 miesięcy, po spełnieniu przez te osoby kryteriów określonych w § 6 oraz pod warunkiem, iż osoby te nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, złożą oświadczenia o stanie majątkowym, a lokal, który zajmują utrzymany jest w

- należywym stanie technicznym. Warunki te, muszą być spełnione przez wszystkie osoby, które wraz z wnioskodawcą mają zamieszkać w lokalu zajmowanym dotychczas bez tytułu prawnego.
2. Gmina może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z osobami wymienionymi w ust. 1, gdy lokal był zadłużony, a osoby te całkowicie spłaciły zadłużenie wobec Gminy lub zawarły z Gminą ugodę na spłatę zaległości w ratach.

Rozdział 12.

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

§ 15.

1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględnić rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.
2. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w windy lub inne urządzenia, które umożliwią samodzielne i swobodne opuszczanie lokalu.
3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

Rozdział 13.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej i ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

§ 16.

1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 , 2369) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 821 i z 2021r. poz. 159) na pisemny i umotywowany wniosek Centrum Usług Społecznych w Kozienicach.
2. Zasady najmu lokali na wykonywanie zadań określonych w ust. 1, zostaną określone w drodze zarządzenia Burmistrza.

Rozdział 14.

Zasady najmu lokali mieszkalnych dla repatriantów z terenu byłego ZSRR

Osoby repatriowane z terenów byłego ZSRR i zaproszone uchwałą Rady Miejskiej w Kozienicach w celu osiedlenia się na stałe na terenie Gminy uprawnione są do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kozienicach
Rafał Piotr Sucherman