



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 31 grudnia 2019 r.

Poz. 16057

### UCHWAŁA NR XIV/87/2019 RADY GMINY W GÓRZNIE

z dnia 23 grudnia 2019 r.

#### **w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Górzno**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) Rada Gminy w Górznie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Górzno w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Górzno.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Krzysztof Skwarek**

Załącznik do uchwały Nr XIV/87/2019  
Rady Gminy w Górznie  
z dnia 23 grudnia 2019 r.

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GÓRZNO**

### **Rozdział 1.**

#### **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**

§ 1. 1. Średni miesięczny udokumentowany dochód na członka rodziny, z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie może być wyższy niż 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Jeśli dochód ten na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym z wnioskodawcą może być podpisana umowa o najem socjalny lokalu.

3. Dochód oblicza się według przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

4. Wnioskodawca i osoby wspólnie z nim zamieszkujące oraz gospodarujące zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania, wykazują udokumentowane dochody ze wszystkich źródeł ich uzyskania.

5. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżki czynszu w wysokości 10% w stosunku do stawki czynszu określonej zarządzeniem Wójta Gminy Górzno, jeżeli w przeliczeniu na osobę nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 70% najniższej emerytury w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

6. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżki czynszu w wysokości 20% w stosunku do stawki czynszu określonej zarządzeniem Wójta Gminy Górzno, jeżeli w przeliczeniu na osobę nie przekracza:

- 1) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

7. Obniżka czynszu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

### **Rozdział 2.**

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

§ 2. 1. Przez trudne warunki mieszkaniowe należy rozumieć:

- 1) brak własnego mieszkania,
- 2) zamieszkiwanie w lokalach przegęszczonych, w których powierzchnia mieszkalna jest niższa niż 5 m<sup>2</sup> na osobę,
- 3) zamieszkiwanie w lokalach położonych w budynkach zagrożonych zawaleniem, lub podlegających rozbiórce, jak również w lokalach podlegających przebudowie,
- 4) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się do tego celu,
- 5) sytuacja rodzinna (istniejąca udokumentowana przemoc lub inna patologia w rodzinie).

2. Poprawa warunków mieszkaniowych niezależnie od zajmowanych dotychczas powierzchni

mieszkalnych jest możliwa również, gdy dotychczasowe warunki uniemożliwiają zamieszkiwanie w lokalu osobom niepełnosprawnym.

### **Rozdział 3.**

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

§ 3. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób Gminy Górzno przy spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 1 przysługuje osobom:

- 1) uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn.zm.),
- 2) opuszczającym placówki opiekuńczo-wychowawcze i inne formy opieki całkowitej, w związku z osiągnięciem pełnoletności,
- 3) niepełnosprawnym, legitymującym się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności określonym w przepisach ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2019 r. poz.1172 z późn.zm.).

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, przy spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 2 przysługuje osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub wypadku losowego.

### **Rozdział 4.**

#### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Górzno oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o zamianę lokali**

§ 4. 1. Osoby będące najemcami lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Górzno mogą ubiegać się o zamianę dotychczas zajmowanego mieszkania na mniejsze lub większe, bardziej odpowiednie z uwagi na metraż oraz wysokość czynszu.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Górzno mogą także składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą. Zgoda na zamianę nastąpi w przypadku niezalegania przez najemców z zapłatą czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

3. Najemcy zajmujący lokale w innych zasobach mogą dokonywać ich zamiany z najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Górzno, pod warunkiem wyrażenia zgody przez właścicieli oraz niezalegania z zapłatą czynszów i opłat niezależnych od właściciela.

4. Zgoda na zamianę, polegająca na uzyskaniu lokalu o większej powierzchni mieszkalnej będzie udzielana przez Wójta Gminy Górzno po uprzednim spłaceniu zaległości czynszowych.

5. Najemcy, o których mowa ust. 1 - 3 składają wnioski o zamianę, w których wymieniają wszystkie osoby, z którymi mieszkają oraz opisują swoje dotychczasowe warunki mieszkaniowe. Wypełnione wnioski o zamianę dotychczasowego lokalu przyjmowane są w Urzędzie Gminy przy ul. Jana Pawła II 10.

### **Rozdział 5.**

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

§ 5. 1. Osoba zamierzająca zawrzeć umowę najmu lokalu składa stosowny wniosek, w którym opisuje dotychczasowe warunki mieszkaniowe oraz przedkłada deklarację o wysokości dochodów i oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku (zgodnie z wzorami określonymi w przepisach o dodatkach mieszkaniowych). Druki dokumentów są dostępne w Urzędzie Gminy Górzno przy ul. Jana Pawła II 10. W składanym wniosku wnioskodawca powinien wymienić wszystkie osoby, z którymi zamierza zamieszkać. Wypełnione wnioski o zawarcie umowy najmu wraz z załącznikami przyjmowane są w ww. Urzędzie Gminy Górzno przy ul. Jana Pawła II 10.

2. Kompletne wnioski są rejestrowane w Urzędzie Gminy Górzno. Wnioskodawca, w terminie jednego miesiąca od daty złożenia wniosku powinien otrzymać informację o zarejestrowaniu wniosku lub odmowie jego zarejestrowania oraz dalszym sposobie postępowania.

3. Osoby, których wnioski zarejestrowano, powinny zgłaszać do Urzędu Gminy Górzno wszystkie zmiany danych wymienionych we wniosku.

4. Wnioski o najem lokali mieszkalnych podlegają zaopiniowaniu przez Zespół ds. opiniowania przydziału mieszkań powołany przez Wójta Gminy Górzno w drodze Zarządzenia. Zespół powołuje się na okres kadencji Rady Gminy i składać się będzie z przewodniczącego, wiceprzewodniczącego oraz 1 członka. Niniejsze osoby wybierane są spośród członków Rady Gminy Górzno.

5. Zaopiniowane przez ww. Zespół zakwalifikowane oraz zweryfikowane wnioski umieszcza się w wykazie, znajdującym się w Urzędzie Gminy Górzno.

6. Osoby zakwalifikowane do umieszczenia w wykazie oraz niezamieszczone w wykazie, otrzymują pisemną informację o tym fakcie po posiedzeniu Zespołu ds. opiniowania przydziału mieszkań.

7. Wójt Gminy Górzno po zapoznaniu się z opinią Zespołu ds. opiniowania przydziału mieszkań wydaje skierowania w celu zawarcia umowy najmu.

## **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.**

§ 6. 1. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, będzie prowadzone postępowanie mające na celu odzyskanie zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą się ubiegać, na zasadach przyjętych w niniejszej uchwale, o zawarcie z nimi umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu.

3. Wniosek o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu, osoby, o których mowa w ust. 1, powinny złożyć w terminie 2 miesięcy od dnia śmierci najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę.

## **Rozdział 7.**

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

§ 7. 1. Dla osób z ograniczeniami ruchowymi lokal powinien posiadać: wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni lub windy i platform, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku; drzwi o szerokości 90 cm; ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm; pomieszczenie higieniczno-sanitarne z wolną przestrzenią manewrową minimum 150 cm.

2. Dla osób z ograniczoną percepcją, lokal powinien posiadać: wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zmiana poziomów powinna być oznakowana kontrastową kolorystyką; ościeżnice drzwi oraz ich powierzchnie należy skonstrastować z kolorem ściany, w której się znajdują; ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm; powierzchnia wolna od przeszkód szerokość 90 cm; wysokość 220 cm.

3. Ograniczeniem ruchowym jest fizyczne ograniczenie uniemożliwiające lub utrudniające prawidłowe poruszanie się. Ograniczenia ruchowego mogą doświadczyć: osoby niepełnosprawne ruchowo (poruszające się na wózkach, o kulach, bądź balkonikach inwalidzkich, osoby częściowo sparaliżowane lub z niedowładem kończyn), osoby starsze z problemami w poruszaniu się.

4. Ograniczeniem percepcji jest zaburzenie w funkcjonowaniu jednego lub wielu receptorów zmysłów człowieka, utrudniające postrzeganie otoczenia i samodzielne poruszanie się. Ograniczenia w percepcji doświadczają osoby: niewidome, słabowidzące, głuche, niedosłyszące, z zaburzeniami węchu, a także osoby z niepełnosprawnością intelektualną.

### **Rozdział 8.**

#### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.**

§ 8. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Górzno można przeznaczać lokale na mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione wspierane.

2. Gmina Górzno przeznacza lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu na mieszkania, o których mowa w ust. 1 na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

3. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1, przekazywane będą do używania na czas oznaczony.

4. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 dysponują przekazanymi lokalami na cele mieszkań chronionych (w tym mieszkań chronionych treningowych i chronionych wspieranych).

5. Wyłanianie osób, które będą używać mieszkań, o których mowa w ust.1 następuje przez jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, w oparciu o istniejące przepisy prawa, regulujące zasady przydziału tych mieszkań.

6. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 uiszczają czynsz oraz obowiązane są wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne, związane z użytkowaniem lokali o statusie mieszkań chronionych treningowych i mieszkań chronionych wspieranych.

### **Rozdział 9.**

#### **Najem lokali przez osoby, wobec których orzeczono eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu.**

§ 9. Osoby, wobec których orzeczono eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu, zobowiązane są do przedłożenia w Urzędzie Gminy Górzno odpowiedniego wniosku wraz z odpisem wyroku o eksmisję zaopatrzonego w klauzulę wykonalności.

### **Rozdział 10.**

#### **Warunki szczególne zawierania umowy najmu socjalnego lokalu.**

§ 10. 1. W sytuacjach społecznie uzasadnionych można zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu bez umieszczenia najemcy na wykazie, o którym mowa w rozdziale 5 niniejszych zasad.

Dotyczy to osób:

- 1) pozbawionych schronienia,
- 2) chronionych przed przemocą lub alkoholizmem w rodzinie,
- 3) które zostały pozbawione lokalu w wyniku klęski żywiołowej lub wypadku losowego.

2. Umowę można zawrzeć pod warunkiem, że osoby określone w ust. 1 jednocześnie spełniają wymagania określone w rozdziale 1 niniejszej uchwały.