



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 29 grudnia 2023 r.

Poz. 15090

### UCHWAŁA NR LVI/401/23 RADY GMINY BRUDZEŃ DUŻY

z dnia 28 grudnia 2023 r.

#### **w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brudzeń Duży**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) 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 2023 r. poz. 725) Rada Gminy w Brudzeniu Dużym uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w Brudzeniu Dużym, w brzmieniu określonym w Załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brudzeń Duży.

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

Przewodniczący Rady Gminy Brudzeń Duży

**Tadeusz Wojciech Borowicki**

Załącznik do uchwały Nr LVI/401/23  
Rady Gminy Brudzeń Duży  
z dnia 28 grudnia 2023 r.

## ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BRUDZEŃ DUŻY

### Rozdział 1.

#### Postanowienia ogólne

§ 1.1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Brudzeń Duży w celu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Brudzeń Duży oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Brudzeń Duży.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Wójt - należy przez to rozumieć Wójta Gminy w Brudzeniu Dużym;
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Brudzeń Duży;
- 3) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego ( Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 4) Wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy Brudzeń Duży z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 5) Komisji Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć zespół powołany Zarządzeniem Wójta Gminy Brudzeń Duży, którego cel działania określa rozdział 6 niniejszej uchwały;
- 6) gospodarstwie domowym –rozumie się przez to gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych;
- 7) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335) przy czym w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą, za dochód uznaje się dochód nie mniejszy niż zadeklarowana kwota przychodu, stanowiąca podstawę wymiaru składek na ubezpieczenia społeczne;
- 8) najniższej emeryturze -należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury i renty ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie art. 94 ust. 2 pkt1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2023r. poz.1251), obowiązującą w dniu złożenia wniosku lub jego aktualizacji;

§ 2. Organem właściwym do podejmowania decyzji w sprawach zarządzania, najmu lub zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Brudzeń Duży jest Wójt Gminy Brudzeń Duży.

§ 3. 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej Gminy tworzy się mieszkaniowy zasób, który obejmuje mieszkania znajdujące się w budynkach komunalnych stanowiących własność Gminy Brudzeń Duży.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej gminy, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe, określone w uchwale.

3. W wyjątkowych przypadkach Wójt może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 2 o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

§ 4. Szczegółowe zasady stosowania obniżek czynszu określa uchwała Rady Gminy w Brudzeniu Dużym w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brudzeń Duży na lata 2022-2026

§ 5. Z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane lokale socjalne, po uprzednim ich wydzieleniu i założeniu ewidencji. Wydzielenie lokali socjalnych następuje w drodze Zarządzenia.

## **Rozdział 2.**

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

§ 6. O najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego, nie przekracza:

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

§ 7. 1. O najem socjalny lokalu na okres nie dłuższy niż 2 lata mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem socjalny lokalu, nie przekracza:

- 1) 100% - kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 80% - kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Z osobami, które po upływie terminu obowiązywania umowy najmu lokalu socjalnego utraciły prawo do dalszego zajmowania lokalu z powodu przekroczenia dochodu, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony na dotychczas zajmowany lokal, jeżeli ich dochód nie przekracza wysokości określonej w § 6 i nadal zamieszkują w lokalu.

3. Osobom, o którym mowa w ust. 2 Wójt może wskazać także inny lokal przeznaczony do najmu na czas nieoznaczony.

§ 8. Rozwiązuje się dotychczasowe umowy najmu, o których mowa w § 6 i § 7 jeżeli Najemca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części, a także posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie, lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 9. 1. Miesięczny dochód, o którym mowa w § 6 i § 7 ust.1 niniejszego rozdziału, ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez liczbę osób, a następnie przez liczbę miesięcy;

2. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, zgodnie ze wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).

§ 10. Obowiązuje całkowity zakaz wynajmowania lub podnajmowania przez najemcę zajmowanego lokalu osobom trzecim.

## **Rozdział 3.**

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

§ 11. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 );
- 3) zamieszkiwanie z osobą niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki w lokalach niedostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 12. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają warunki dochodowe określone w § 6 a także spełniają, co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) utraciły swoje miejsce zamieszkania w wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkują w budynkach, których stan techniczny stwarza zagrożenie dla zdrowia i życia, co zostało potwierdzone przez właściwy organ;
- 3) zamieszkałych w lokalach komunalnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego,
- 4) do przekwaterowania z uwagi na inwestycje realizowane przez Gminę,
- 3) cierpiącym na ciężkie przewlekłe choroby, niepełnosprawnym stosownie do ich potrzeb wynikających z orzeczenia o niepełnosprawności i aktualnych możliwości lokalowych gminy.

2. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w § 12 ust.1 pkt. 1 nie stosuje się kryterium dochodowego.

§ 13. Odmawia się wynajęcia lokalu, mimo spełnienia warunków określonych w § 6, jeżeli z analizy wniosku oraz faktycznej sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu.

§ 14. 1. Pierwszeństwo przy zawieraniu umów najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które spełniają warunki dochodowe określone w § 7 ust. 1, a także spełniają, co najmniej jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) posiadają uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 2) utraciły lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego, jeżeli nie ma możliwości zapewnienia innego lokalu mieszkalnego;
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, budynku lub jego części ( dotyczy to wnioskodawcy, jego małżonka i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym) położonego na terenie Gminy Brudzeń Duży lub na terenie miejscowości pobliskiej;
- 4) opuściły rodzinę zastępczą, dom dziecka lub placówkę opiekuńczo-wychowawczą w wyniku uzyskania pełnoletniości w sytuacji braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w pieczy była Gmina Brudzeń Duży;
- 5) są osobami chcącymi wyjść z bezdomności, których ich ostatnie miejsce zameldowania było na terenie Gminy Brudzeń Duży;

2. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w § 14 ust. 1 pkt. 2 nie stosuje się kryterium dochodowego.

§ 15. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, jeżeli występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy;

#### **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**

§ 16. 1. W celu poprawy warunków mieszkaniowych, gmina może wyrazić zgodę na zamianę lokali wchodzących w skład jej zasobu mieszkaniowego.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga zgody Wójta Gminy Brudzeń Duży.

3. Dobrowolna zamiana lokali pomiędzy osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub socjalnego może być dokonana w przypadku, gdy najemcy zamierzający dokonać zamiany wyrażą taką wolę poprzez złożenie stosownych wniosków o zamianę lokali.

4. W przypadku wspólnajmu lokalu zamiana może być dokonana wyłącznie na zgodny wniosek współnajemców i za wyrażoną na piśmie zgodą wszystkich osób pełnoletnich zamieszkujących i prowadzących wspólne gospodarstwo domowe w lokalu, który ma być przedmiotem zamiany.

5. Zamiana lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokal mieszkalny o wyższym standardzie jest możliwa tylko w przypadku, gdy najemca o niskim standardzie posiada dochody pozwalające na utrzymanie lokalu mieszkalnego o wyższym standardzie.

6. Zamiana lokali może być dokonana pod warunkiem nie posiadania zadłużenia z tytułu czynszu i opłat niezależnych. Przy podejmowaniu decyzji w sprawie zamiany lokali Gmina może wziąć pod uwagę także przestrzeganie lub nie przez najemcę zasad współżycia społecznego oraz jakości utrzymywania dotychczas posiadanego lokalu.

7. W wyjątkowo uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zamianę dotychczas posiadanego lokalu na lokal mniejszy, na wniosek najemcy posiadającego zaległości w opłatach czynszu i opłatach niezależnych za używanie lokalu, po uprzednim podpisaniu z Gminą ugody na ratalną spłatę zadłużenia.

8. Zamiana lokali może również nastąpić w wyniku propozycji złożonej najemcy przez Wójta. Propozycje te mogą dotyczyć najemców posiadających zaległości w opłatach za używanie lokalu, którym w celu uniknięcia dodatkowych kosztów związanych z wystąpieniem do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu, przedkładana jest propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny, o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie.

## **Rozdział 6.**

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

§ 17. 1. Wszczęcie procedury uzyskania najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu gminy Brudzeń Duży rozpoczyna się po złożeniu pisemnego wniosku wraz z wymaganymi dokumentami w Urzędzie Gminy Brudzeń Duży przez osoby ubiegające się o najem.

2. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy można składać w ciągu całego roku. Wzór wniosku zostanie określony przez Wójta Gminy Brudzeń Duży w drodze Zarządzenia.

3. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania wnioskodawcy, a w przypadku osoby bezdomnej adres, na który należy kierować korespondencję w sprawie;
- 3) opis stanu rodziny wnioskodawcy z podaniem stopnia pokrewieństwa oraz wieku członków rodziny;
- 4) opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej, w tym powierzchnia użytkowa obecnego zamieszkiwanego lokalu;

4. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 i ust. 3 dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 3) oświadczenie o braku lub posiadaniu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

5. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

6. Oświadczenia, o których mowa w ust. 4 pkt. 2 i 3 składane są pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

7. Złożony wniosek podlega wstępnej weryfikacji przez pracownika właściwego referatu Urzędu Gminy w Brudzeniu Dużym.

8. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 3 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, określonych w ust. 4, wyznacza się wnioskodawcy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia i odesłanie na adres do korespondencji podany we wniosku.

9. Wnioski będą rozpatrywane tylko, jeżeli Gmina Brudzeń Duży będzie dysponowała wolnymi lokalami mieszkalnymi.

10. W przypadku braku wolnych lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajmu tworzona jest lista osób uprawnionych do otrzymania mieszkania z gminnego zasobu.

**§ 18.** 1. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pełni Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy Brudzeń Duży w drodze Zarządzenia.

2. Komisja powołana jest na czas trwania kadencji Rady Gminy Brudzeń Duży.

3. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) sprawdzenie warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o zawarcie umów najmu i przydział lokali socjalnych;
- 2) weryfikacja wniosków dotyczących najmu lokali mieszkalnych;
- 3) określenie kolejności zawierania umów i sporządzania projektu listy;
- 4) wnioskowanie do Wójta Gminy Brudzeń Duży o zawieranie umów najmu i przydział lokali socjalnych;

4. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi: dwóch przedstawicieli Urzędu Gminy, jeden przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz przedstawiciel Rady Gminy. W pracy Komisji może brać udział sołtys sołectwa, na którego terenie znajduje się dany lokal.

5. Komisja Mieszkaniowa zwoływana jest w miarę potrzeb i obraduje na posiedzeniach, z których sporządzany jest protokół.

**§ 19.** Skreślenie z listy uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu następuje w przypadku ustalenia, że występuje, co najmniej jedna z poniższych przesłanek:

- 1) dane zawarte we wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu są nieprawdziwe;
- 2) wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie Gminy;
- 3) przekroczone zostało kryterium dochodowe uprawniające do zawarcia umowy najmu;
- 4) zmianie uległa liczba osób wskazanych we wniosku o przyznanie lokalu, bez poinformowania o tym fakcie Gminy Brudzeń Duży, co zostało potwierdzone przez Komisję.
- 5) wnioskodawca nie dokonał aktualizacji złożonego wniosku w ciągu 12 miesięcy od jego złożenia;
- 6) dwukrotnie odmówił przyjęcia proponowanego lokalu mieszkalnego

**§ 20.** W sytuacjach nadzwyczajnych w celu natychmiastowego zapewnienia lokalu wnioskodawcy, decyzja o zawarciu umowy najmu może zostać podjęta wyłącznie przez Wójta Gminy Brudzeń Duży.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 21.** 1. Z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) osoby, które udokumentują zamieszkiwanie z najemcą w lokalu za zgodą właściciela i prowadzenie wraz z nim wspólnego gospodarstwa domowego przez okres, co najmniej ostatnich 3 lat;
- 2) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych;

- 3) osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innej nieruchomości, lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części, z których mogą korzystać, ewentualnie, których zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 4) osoby te osiągają dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób pozostających w lokalu spełniających kryterium dochodowe określone w niniejszej uchwale.

2. Osoby które pozostawały w lokalu opuszczonym przez najemcę i w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu zobowiązane są bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 3 miesięcy od dnia zaistnienia tego zdarzenia

3. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 2 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

4. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie oraz wszelkie inne opłaty związane z użytkowaniem lokalu. Wartość odszkodowania odpowiada wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Wynajmujący ma prawo żądać odszkodowania uzupełniającego, w przypadkach określonych w art. 18 ust. 2 ustawy.

### **Rozdział 8.**

#### **Zasady okresowej weryfikacji spełnienia przez najemcę kryterium wysokości dochodów**

§ 22. 1. Nie częściej, niż co 3 lata najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy na czas nieoznaczony w oparciu o przepisy niniejszej uchwały, podlegają weryfikacji spełnienia kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem zajmowanego lokalu.

2. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawarte przed wejściem w życie niniejszej uchwały również podlegają weryfikacji spełnienia kryterium wysokości dochodu.

3. Wysokość dochodu osiągniętego przez gospodarstwo domowe najemcy stanowi podstawę do ustalenia nowej wysokości czynszu użytkowanego lokalu. Najemca jest zobowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania wezwania, deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających jej złożenie wraz z dokumentami źródłowymi, które były podstawą do wyliczenia wysokości dochodu. W deklaracji uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu jej składania.

4. W przypadku niezłożenia deklaracji, o której mowa w ust.2, czynsz za lokal zajmowany przez najemcę może zostać podwyższony do kwoty 8% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

5. Wysokość czynszu oblicza się zgodnie z art.21 c ust.5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przy czym maksymalna jego wysokość nie powinna przekraczać w skali roku 8% wartości odtworzeniowej.

6. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu, o którym mowa w ust. 4 wynosi 3 miesiące. Wypowiedzenie wysokości czynszu dokonuje się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

### **Rozdział 9.**

#### **Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego**

§ 23. Dopuszcza się wynajmowanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Brudzeń Duży na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust.2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

### **Rozdział 10.**

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

§ 24. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskazane dla osób z orzeczoną niepełnosprawnością powinny być dostosowane do ich indywidualnych rzeczywistych potrzeb wynikających z niepełnosprawności.

2. Dostosowanie lokalu powinno pozwolić na swobodne wykonywanie czynności, które są niezbędne w trakcie korzystania z lokalu przez osobę niepełnosprawną. Wielkość, struktura lokalu, wyposażenie i jego położenie na odpowiedniej kondygnacji muszą w szczególności uwzględnić rzeczywiste potrzeby osoby poruszającej się na wózku, o kulach lub osoby, której niepełnosprawność wymaga zamieszkania w odrębnym pokoju.

### **Rozdział 11.**

#### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> oraz pomieszczeń tymczasowych**

§ 25. Na terenie gminy Brudzeń Duży w zasobie mieszkaniowym nie występują lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

§ 26. 1. Umowy najmu pomieszczeń tymczasowych zawierane są z osobami, którym sąd w prawomocnym orzeczeniu nakazał opróżnienie lokalu mieszkalnego nie przyznając uprawnienia do lokalu socjalnego.

2. Pomieszczenia tymczasowe wynajmowane są na okres nie krótszy niż 1 miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

3. Wysokość czynszu dla pomieszczenia tymczasowego ustala się w wysokości jak dla lokalu socjalnego.

### **Rozdział 12.**

#### **Postanowienia końcowe**

§ 27. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, ze zm.).