

UCHWAŁA NR LX.444.2024
RADY GMINY BABOSZEWO

z dnia 24 kwietnia 2024 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Baboszewo

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Baboszewo uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baboszewo, w brzmieniu określonym w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baboszewo.

§ 3.

Traci moc Uchwała Nr XXIV.158.2020 Rady Gminy Baboszewo z dnia 31 grudnia 2020 roku, w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baboszewo.

§ 4.

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

Przewodniczący Rady Gminy Baboszewo

/-/ Sławomir Piotr Goszczycki

Zasady wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baboszewo.

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1

Ilekcroć 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 2023 r. poz. 725 ze zm.),
2. **Gminie** bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć Gminę Baboszewo,
3. **Wójtzie** - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Baboszewo,
4. **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
5. **minimum dochodowym** – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział mieszkania lub datę zawarcia umowy najmu lokalu, nie przekraczającym kwoty, o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 ze zm.),
6. **niedostatku** – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekraczający kwoty, o której mowa w art. 8 ust 1 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1507 t. j.),
7. **komisji** – należy przez to rozumieć Komisję Oświaty, Kultury, Sportu, Zdrowia i Opieki Społecznej z pośród Rady Gminy Baboszewo.
8. **liście** – należy przez to rozumieć sporządzaną corocznie alfabetyczną listę osób ubiegających się o przydział lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego, i spełniających kryteria wyboru osób,
9. **tytule prawnym do lokalu mieszkalnego** – należy przez to rozumieć pisemne lub ustne oświadczenie woli, jednostronne lub w formie umowy stron, albo orzeczenie lub decyzję właściwego sądu lub organu, z którego wynika dla danej osoby możliwość korzystania z lokalu, czy też rozporządzania nim,
10. **gospodarstwie domowym** – należy rozumieć gospodarstwo określone w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335 ze zm.) tj. gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę

wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby,

11. **średnim miesięcznym dochodzie na jednego członka gospodarstwa domowego** - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wykazany przez wnioskodawcę i wszystkie osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, ze wszystkich źródeł ich uzyskania,

12. **lokalu pozyskanym** - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajęty Gminie przez innego Właściciela w celu podnajęcia go osobie zakwalifikowanej do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy,

13. **zamieszkiwaniu na terenie Gminy Baboszewo** - należy przez to rozumieć koncentrację życia codziennego na terenie Gminy Baboszewo. Teren Gminy Baboszewo winien być miejscem zamieszkania w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.

14. **osobie niepełnosprawnej** – należy przez to rozumieć osobę, której stan fizyczny, psychiczny lub umysłowy trwale lub okresowo utrudnia, ogranicza bądź uniemożliwia wypełnianie ról społecznych, a w szczególności ogranicza zdolności do wykonywania pracy zawodowej.

15. **najniższej emeryturze** – należy rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującą w dniu złożenia wniosku o najem lokalu, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w formie komunikatu w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1251 ze zm.)

ROZDZIAŁ II

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.

§ 2

1. Wysokość dochodu uzasadniająca zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony nie może być wyższa niż określona w § 4 pkt. 2.

2. Wysokość dochodu uzasadniająca zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu nie może być wyższa niż określona w § 1ust. 6.

3. Wysokość dochodu uzasadniająca obniżkę czynszu nie może być wyższa niż wysokość niedostatku, o którym mowa w § 1 ust.6:

a) dla gospodarstw wieloosobowych - wysokość obniżki do 20%;

b) dla gospodarstw jednoosobowych - wysokość obniżki do 30%,

4. Na wniosek najemcy można stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach.
5. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, obowiązany jest przedstawić deklarację wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
6. Obniżki, o których mowa w § 2 pkt 3 udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
7. W przypadku złożenia deklaracji, o której mowa w § 2 pkt 5, niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200 % kwoty nienależnego otrzymanego obniżenia czynszu.
8. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy Baboszewo może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego, z osobami nie spełniających warunków określonych w § 2.

ROZDZIAŁ III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 3

Przez wnioskodawców zamieszkujących w warunkach wymagających ich poprawy rozumie się osoby, które w szczególności spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) są osobami bezdomnymi,
- 2) zamieszkują w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego na jedną osobę przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego na jedną osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni pokoi,
- 3) zamieszkują w lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego,
- 4) są osobami niepełnosprawnymi i zamieszkują w lokalu, w którym występują bariery architektoniczne uniemożliwiające prawidłowe ich funkcjonowanie, lub w lokalu brak jest podstawowych urządzeń sanitarnych

ROZDZIAŁ IV

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub określony

§ 4

Z mieszkaniowego zasobu wynajmowane są lokale, z zastrzeżeniem § 9 i § 10 osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są bezdomne lub pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, tj. są najemcami bądź zamieszkują za zgodą wynajmującego w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 5 m²

powierzchni łącznej pokoi, a także osoby zamieszkujące w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego,

2) osiągają średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających termin rozpatrywania wniosku nie przekracza:

a) nie przekraczający 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

b) nie przekraczający 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

3) wnioskodawca, jego małżonek, małoletnie dzieci, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania nie posiada tytułu prawnego do innej nieruchomości

§ 5

Warunków określonych w § 4 nie stosuje się do osób:

1) którym gmina na mocy ustawy zobowiązana jest zapewnić lokal zamienny,

2) zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do rozbiórki na mocy decyzji administracyjnej właściwego organu nadzoru budowlanego,

3) które dokonały adaptacji, rozbudowy czy nadbudowy pomieszczeń lub powierzchni mieszkalnych na lokale mieszkalne, w tym także na pracownie służące do prowadzenia działalności twórczej, w budynkach będących własnością gminy, na podstawie zgody właściciela i wymaganych pozwoleń budowlanych,

4) zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje komunalne.

§ 6

Pomimo spełniania warunków określonych w § 4 lub § 5 odmawia się wynajęcia lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania, w okresie dziesięciu lat przed złożeniem wniosku:

1) dokonała zamiany lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części na lokal kwalifikujący się do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych z mieszkaniowego zasobu gminy;

2) dokonała zbycia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego do innej nieruchomości;

3) posiadała wykonawcze tytuły komornicze w tym eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego.

§ 7

Wśród osób spełniających warunki określone w § 4, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu przysługuje osobom:

1) zamieszkującym w lokalach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego,

- 2) które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie, pod warunkiem, że z wnioskiem o pomoc mieszkaniową wystąpią w ciągu 5 lat od uzyskania pełnoletności,
- 3) bezdomnym, objętym programem wychodzenia z bezdomności w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej,
- 4) uprawnionym do dodatku pielęgnacyjnego z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz samodzielnej egzystencji lub gdy uprawniony jest małżonek lub dziecko,
- 5) zamieszkującym w budynkach lub ich samodzielnych częściach przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na planowane inwestycje komunalne

ROZDZIAŁ V

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 8

1. Wójt w drodze Zarządzenia wydziela z mieszkaniowego zasobu gminy lokale socjalne w rozumieniu art. 22 ustawy.
2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż trzy lata.
3. W przypadku szczególnie trudnej sytuacji życiowej najemcy, w szczególności pozostawania w niedostatku, umowa najmu na ten sam lokal może być przedłużona.
4. Umowa najmu socjalnego lokalu, z uwzględnieniem art. 14 ust. 1 ustawy, może być zawarta, z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu lub nieruchomości, i która pozostaje w niedostatku.
5. W przypadku zaległości umowa nie może zostać przedłużona.

§ 9

Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

1. Osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, powodzi lub innego zdarzenia losowego.
2. Osobom, które legitymują się znacznym stopniem niepełnosprawności; rodzicom lub opiekunom osób ze znacznym stopniem niepełnosprawności, będących na ich bezpośrednim utrzymaniu i zamieszkujących we wspólnym gospodarstwie domowym.
3. Osobom, którym Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
4. Osobom opuszczającym na stałe zakłady karne w okresie roku od momentu opuszczenia zakładu, których potrzeby mieszkaniowe nie mogą być zaspokojone w inny sposób, pod warunkiem, że przed okresem pozbawienia wolności zamieszkiwały na terenie Gminy Baboszewo.

5. W celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania wniosków o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, powołuje się Komisję Oświaty, Kultury, Sportu, Zdrowia i Opieki Społecznej z pośród Rady Gminy Baboszewo.

§ 10

Po przeprowadzeniu generalnego remontu w lokalu socjalnym lub jego modernizacji Wójt może zmienić jego status na lokal komunalny.

ROZDZIAŁ VI

Lokale, których najem związany jest ze stosunkiem pracy

§ 11

1. Najem lokali na czas trwania stosunku pracy przysługuje osobom, które są zatrudnione w jednostkach organizacyjnych podległych Gminie lub podejmują zatrudnienie na stanowiskach o obsadę, których Gmina zabiega a nie są właścicielami lokalu na terenie Gminy.
2. Wniosek o najem lokalu związanego ze stosunkiem pracy rozpatrywany jest przez Wójta Gminy Baboszewo po zasięgnięciu opinii Komisji oraz Kierownika tej jednostki organizacyjnej. O sposobie załatwienia wniosku zainteresowany zostanie powiadomiony odrębnym pismem.
3. Umowa najmu zawierana jest na czas trwania stosunku pracy.
4. Szczególne zasady korzystania z lokali w zakresie utrzymania porządku domowego określa Regulamin ustanowiony przez Wójta Gminy Baboszewo.

§ 12

1. W ramach mieszkaniowego zasobu gminy mogą być dokonywane zamiany lokali z inicjatywy najemcy, jeżeli:
 - a) celem zamiany jest uzasadniona zmiana lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego lub powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) najemcy dwóch lub większej liczby lokali wystąpią o zamianę lokali pomiędzy sobą,
 - c) nie najemca nie posiada zaległości,
 - d) uzyskali pozytywną opinię Komisji Oświaty, Kultury, Sportu, Zdrowia i Opieki Społecznej.
2. zamiany lokali z inicjatywy gminy, jeżeli:
 - a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych,
 - b) zamiana prowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych,
 - c) najemca zalega z opłatami czynszowymi i opłatami niezależnymi od właściciela, a zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów,

przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości przez dłużnika lub kandydata na najemcę zadłużonego lokalu,

d) jeżeli zamiana pozwoli na pozyskanie lokalu socjalnego,

e) jeżeli najemca zajmuje lokal, którego łączna powierzchnia pokoi na jedną osobę jest większa niż 10 m² a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni.

3. Zamiana lokali między najemcami należącymi do gminnego zasobu mieszkaniowego, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach jest dopuszczalna pod warunkiem, że spełnione będą zapisy art. 2 ust.1 pkt.6 ustawy.

4. Zamiany lokali następują za zgodą Wójta Gminy Baboszewo, wyrażoną na piśmie.

ROZDZIAŁ VII

Składanie wniosków i tryb rozpatrywania wniosków

§ 13

Tworzy się listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu i listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 14

1. Wniosek składają także osoby, które zostały umieszczone na listach, a nie otrzymały przydziału lokalu w roku poprzednim.

2. Nie złożenie wniosku przez osoby, o których mowa w ust. 1 oznacza rezygnację z ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego gminy.

3. Rygor określony w ust. 2 nie dotyczy osób, o których mowa w art. 14 ust. 1 ustawy, które figurują na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, do czasu przyznania lokalu socjalnego, o ile wcześniej nie nastąpi utrata takiego uprawnienia.

§ 15

1. Wypełniony wniosek należy złożyć w Urzędzie Gminy Baboszewo. Do wniosku dołącza się:

a) zaświadczenie o dochodach z okresu ostatnich 3 miesięcy, licząc od daty złożenia wniosku w przypadku rodzin osiągających minimum dochodowe lub zaświadczenie o dochodach z okresu ostatnich 6 miesięcy w przypadku rodzin pozostających w niedostatku,

b) złożenie informacji o dochodach dotyczy wszystkich osób zgłoszonych do zamieszkiwania wspólnie z wnioskodawcą.

2. Niezłożenie dokumentów, o których mowa w ust.1 powoduje, że wniosek nie podlega rozpatrzeniu.

3. W przypadku stwierdzenia w toku rozpatrywania wniosku niezgodności danych w nim zawartych ze stanem faktycznym wniosek pozostawia się bez dalszego biegu.

4. Wniosek o najem lokalu rozpatrywany jest przez Wójta Gminy Baboszewo po zasięgnięciu opinii Komisji Oświaty, Kultury, Sportu, Zdrowia i Opieki Społecznej. O sposobie załatwienia wniosku zainteresowany zostanie powiadomiony odrębnym pismem.

§ 16

1. Z chwilą zwolnienia lokalu mieszkalnego Komisja może rekomendować osoby, które złożyły wnioski zgodnie z § 15, z którymi winna być w pierwszej kolejności podpisana umowa najmu.

2. W przypadku rozbieżności między propozycją Komisji, a stanowiskiem Wójta, Wójt kieruje sprawę do ponownego rozpoznania przez Komisję. Po ponownym rozpoznaniu przez Komisję, decyzja w przedmiocie skierowania do zawarcia umowy najmu należy do Wójta.

ROZDZIAŁ VIII

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

§ 17

1. Najemca, który opuścił dotychczas zajmowany lokal i uzyskał tytuł do innego lokalu zobowiązany jest zabrać wszystkie osoby zamieszkujące z nim pod warunkiem, że wielkość nowego lokalu zapewni nie mniej niż 5 m² powierzchni pokoi na każdego członka gospodarstwa domowego.

2. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy i pozostawienia w tym lokalu osób bliskich w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Wójt może wyrazić zgodę na wynajem tego lokalu pod warunkiem, że osoby te spełniają łącznie wymienione poniżej kryteria:

- 1) zamieszkiwały stale z najemcą przez okres nie krótszy niż 5 lat do chwili opuszczenia lokalu, prowadząc z nim wspólne gospodarstwo,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, który zapewniałby zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych,
- 3) dochód gospodarstwa nie przekracza kryterium określonego w § 4 pkt 2,
- 4) wywiązują się z obowiązków lokatora w szczególności przestrzegając zapisów regulaminu porządku domowego,
- 5) osoby te nie zalegają z płatnościami czynszowymi z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Warunek, o którym mowa w ust. 2 pkt 5 uważa się za spełniony w przypadku zawarcia ugody-splaty ratalnej, w której dłużnik zobowiązuje się spłacić zobowiązanie w pełnej wysokości i którą dłużnik realizuje co najmniej połowę okresu, na który została zawarta.

4. Wójt może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, gdyż przed datą zgonu wynajmujący wypowiedział umowę najmu lokalu, należą jednak do kręgu osób wymienionych w ww. artykule Kodeksu cywilnego, oraz spełniają łącznie niniejsze warunki:

- 1) osoby te zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci i prowadziły z nim gospodarstwo domowe przez okres co najmniej 5 lat,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, który zapewniłby zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych,
- 3) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2,
- 4) spełniają warunki dochodowe, o których mowa w § 4 ust. 2,
- 5) wywiązują się z obowiązków lokatora w szczególności przestrzegając zapisów regulaminu porządku domowego,

5. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 uważa się za spełniony w przypadku zawarcia umowy - spłaty ratalnej, w której dłużnik zobowiązuje się spłacić zobowiązanie w pełnej wysokości i którą dłużnik realizuje co najmniej połowę okresu na który została zawarta.

6. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie niniejszego rozdziału, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego. W przypadku nie opuszczenia lokalu, osobom takim nalicza się odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz wszczynają się działania zmierzające do przymusowego opróżnienia lokalu.

ROZDZIAŁ IX

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

§ 18

1. Lokal wskazany do zasiedlenia osobom niepełnosprawnym winien być dostosowany do potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, poprzez:

- usytuowanie na najniższych kondygnacjach budynku z zastrzeżeniem, że wymóg ten uznaje się za spełniony w przypadku wyposażenia budynku w windy lub inne urządzenia umożliwiające transport pomiędzy kondygnacjami,
- posiadanie ciągów komunikacyjnych pozwalających na poruszanie się wnioskodawcy na wózku inwalidzkim lub przy wykorzystaniu innych przedmiotów wspomagających poruszanie się,
- możliwość zamontowania odpowiednich urządzeń sanitarnych,
- zapewnienie innych indywidualnych wymogów wskazanych np. w orzeczeniu lekarskim.

2. Na pisemny wniosek osoby niepełnosprawnej, może nastąpić wskazanie lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy, który nie spełnia kryteriów, o których mowa w ust.1.

ROZDZIAŁ X

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art.4 ust 2b ustawy
(pomieszczenia tymczasowe, noclegownie itp.).

§ 19

1. Wójt w drodze Zarządzenia tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, które mogą być wyodrębnione z zasobu mieszkaniowego Gminy lub być pozyskiwane w wyniku podnajmu od innych właścicieli.

2. Wraz z datą złożenia osobom uprawnionym oferty najmu tymczasowego pomieszczenia przyjmuje się, że gmina spełniła obowiązek dostarczenia pomieszczenia zgodnie z żądaniem organu egzekucyjnego.

ROZDZIAŁ XI

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m².

§ 20

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m², które nie zostały wynajęte w trybie przewidzianym regulaminem, będą oddawane w najem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Ustalenie o przeznaczeniu lokali, o których mowa w ust. 1 podejmuje Wójt. Wynajem lokali przeznaczonych do remontu

§ 21

1. Lokale przeznaczone do remontu mogą być wynajmowane:

- a) osobom oczekującym na lokale zamienne,
- b) osobom oczekującym na zamianę z urzędu,
- c) osobom oczekującym na przydział mieszkania, znajdującym się na prawomocnych listach.

2. Dopuszcza się oddanie w najem, lokal należący do mieszkaniowego zasobu gminy, gdy przedmiotem najmu jest mieszkanie, którego wartość kosztorysowa prac remontowych niezbędnych do wykonania przez Wynajmującego przekracza kwotę 8000 zł.

3. Wykaz lokali przeznaczonych do remontu przez przyszłego najemcę, zostanie podany do publicznej wiadomości na okres 21 dni i powinien zawierać:

- a) adres lokalu przeznaczonego do remontu,

b) zakres robót i wartość prac remontowych,

c) termin składania ofert

4. Lokal przeznaczony do remontu może być umieszczony w wykazie, o którym mowa w § 1 dwukrotnie. W przypadku braku w tym czasie chętnych do wykonania remontu, przygotowanie lokalu do zasiedlenia wykona Wynajmujący.

5. Decyzję o wyborze osób, którym zostaną wskazane lokale, każdorazowo podejmuje Wójt, po uprzednim zweryfikowaniu ofert, uwzględniając:

a) sytuację mieszkaniową wnioskodawcy,

b) zdolność finansowa wnioskodawcy do wykonania prac remontowych,

c) rejestr zgłoszonych wniosków o zamianę lokalu.

6. Osoba, która uzyskała pozytywną decyzję Wójta, zobowiązana jest do przeprowadzenia remontu na warunkach określonych w umowie zawartej z Wynajmującym.

7. Po przedłożeniu protokołu odbioru robót z osobą, która uzyskała przydział mieszkania do remontu Wynajmujący zawiera umowę najmu, jednocześnie wykreślając ją z listy oczekujących.

§ 22

1. W budynkach stanowiących 100% własności Gminy, za zgodą Wójta dopuszcza się przeznaczenie pomieszczeń niemieszkalnych do nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, adaptacji w celu stworzenia, bądź powiększenia lokali mieszkalnych, którą wnioskodawca wykona na własny koszt.

2. Do zasad wyłonienia przyszłych najemców stosuje się zasady określone w § 4, 5, 6 i 7.

3. Po zakończeniu prac adaptacyjnych i przyjęciu lokalu zgodnie z przepisami prawa budowlanego, Wójt wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu powstałego w wyniku przebudowy a najemcę wykreśla z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego.

ROZDZIAŁ XII

Przydział lokali w budynkach nowo wybudowanych.

§ 23

1. W budynkach nowo wybudowanych przydział lokali może nastąpić w drodze zamiany w ramach posiadanego mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Pozostawiony lokal musi spełniać wymogi określone w art. 6e ustawy.

3. Komisja Rady Gminy właściwa ds. mieszkaniowych potwierdza spełnianie przez lokal warunku z ust. 2.

4. Osoby występujące o przydział lokalu w trybie niniejszego rozdziału muszą spełniać łącznie następujące warunki:

a) dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w rozumieniu art. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, mieści się w przedziale minimum od 70 % do 120% minimum dochodowego,

b) wnioskodawca wykaże brak zaległości w opłacaniu czynszu w dotychczas zajmowanym mieszkaniu oraz nie pobieranie dodatku mieszkaniowego przez ostatnie 3 lata. Zwłoka w opłatach za jeden okres rozliczeniowy nie może przekroczyć 3 miesięcy.

5. W przypadku, jeżeli liczba wnioskodawców spełniających warunki określone w ust. 4 jest większa niż liczba wolnych lokali, lokale przyznawane są wg kolejności osób ustalonej na liście, o której mowa w § 13.

ROZDZIAŁ XIII

Odmowa przyjęcia lokalu

§ 24

Jeżeli osoba odmówi przyjęcia zaproponowanego lokalu, to ponowne ubieganie się o przydział lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego może nastąpić po upływie 5 lat od daty złożenia oświadczenia o odmowie przyjęcia lokalu.

ROZDZIAŁ XIV

Inne postanowienia regulaminu

§ 25

1. W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkiwania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysyłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy Baboszewo może zawrzeć umowę najmu lokalu, z osobami niespełniających warunków określonych w niniejszym regulaminie.

ROZDZIAŁ XV

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 26

1. Wnioski osób, złożone przed wejściem w życie niniejszej uchwały będą rozpatrywane zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1 zobowiązane będą do uzupełnienia dokumentów, o których mowa w § 16 ust. 1 w terminie 2 tygodni od daty powiadomienia ich o możliwości przyznania lokalu.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej uchwale zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2020 r. poz. 611 t. j.).

WYKAZ LOKALI WYNAJMOWANYCH NA CZAS OKREŚLONY

ADRES: NIEDARZYN NR 32

L.P.	NR LOKALU	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (M ²)	LOKAL
1	mieszkanie nr 1	41,22	komunalny
2	mieszkanie nr 2	32,7	komunalny
3	mieszkanie nr 3	46,44	komunalny
4	mieszkanie nr 4	50,32	komunalny
5	mieszkanie nr 5	27,28	komunalny
6	mieszkanie nr 6	29,4	komunalny

ADRES: POLESIE NR 9

L.P.	NR LOKALU	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (M ²)	LOKAL
1	mieszkanie nr 1	59	komunalny

ADRES: CYWINY DYNGUNY NR 20 A

L.P.	NR LOKALU	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (M²)	LOKAL
1	mieszkanie nr 1	37,38	komunalny
2	mieszkanie nr 2	37,07	komunalny
3	mieszkanie nr 3	35,5	komunalny
4	mieszkanie nr 4	35,14	komunalny
5	mieszkanie nr 5	33,22	komunalny
6	mieszkanie nr 6	35,11	komunalny

ADRES: CYWINY DYNGUNY NR 20 B

L.P.	NR LOKALU	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (M²)	LOKAL
1	mieszkanie nr 1	40,61	socjalny
2	mieszkanie nr 2	35,79	socjalny
3	mieszkanie nr 3	40,62	socjalny
4	mieszkanie nr 4	35,79	socjalny
5	mieszkanie nr 5	40,61	socjalny
6	mieszkanie nr 6	35,79	socjalny
7	mieszkanie nr 7	40,61	socjalny

8	mieszkanie nr 8	35,79	socjalny
9	mieszkanie nr 9	40,61	socjalny
10	mieszkanie nr 10	35,79	socjalny

ADRES: KROŚCIN 38D

L.P.	NR LOKALU	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (M ²)	LOKAL
1	mieszkanie nr 1	25,89	komunalny
2	mieszkanie nr 2	25,73	komunalny
3	mieszkanie nr 3	26,21	komunalny

ADRES: ŚRÓDBORZE NR 33

L.P.	NR LOKALU	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (M ²)	LOKAL
1	mieszkanie nr 1	34	komunalny
2	mieszkanie nr 2	58	komunalny
3	mieszkanie nr 3	22	komunalny
4	mieszkanie nr 4	36	komunalny
5	mieszkanie nr 5	33	komunalny
6	mieszkanie nr 6	41	komunalny
7	mieszkanie nr 7	44	komunalny

ADRES: RZEWIN NR 34

L.P.	NR LOKALU	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (M ²)	LOKAL
1	mieszkanie nr 1	36	komunalny
2	mieszkanie nr 2	60	komunalny

ADRES: BABOSZEWO UL. OSIEDŁOWA NR 2

L.P.	NR LOKALU	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (M ²)	LOKAL
1	mieszkanie nr 1	28	komunalny
2	mieszkanie nr 2	59,6	komunalny
3	mieszkanie nr 3	59,6	komunalny

ADRES: BABOSZEWO UL. JANA I ANTONIEGO BRODECKICH NR 4

L.P.	NR LOKALU	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (M ²)	LOKAL
1	mieszkanie nr 1	57	komunalny
2	mieszkanie nr 2	57	komunalny
3	mieszkanie nr 3	57	komunalny
4	mieszkanie nr 4	57	komunalny

ADRES: BABOSZEWO UL. JANA I ANTONIEGO BRODECKICH NR 7

L.P.	NR LOKALU	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (M²)	LOKAL
1	mieszkanie nr 1	62,83	komunalny
2	mieszkanie nr 2	62,86	komunalny

ADRES: SARBIEWO 16

L.P.	NR LOKALU	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (M²)	LOKAL
1	mieszkanie nr 1	85	komunalny
2	mieszkanie nr 2	85	komunalny

WYKAZ LOKALI WYNAJMOWANYCH NA CZAS TRWANIA STOSUNKU PRACY

ADRES: BABOSZEWO UL. JANA I ANTONIEGO BRODECKICH NR 6

L.P.	NR LOKALU	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (M²)	LOKAL
1	mieszkanie nr 1	61,09	komunalny
2	mieszkanie nr 2	58,46	komunalny
3	mieszkanie nr 3	70,27	komunalny
4	mieszkanie nr 4	51,44	komunalny
5	mieszkanie nr 5	40,9	komunalny
6	mieszkanie nr 6	35,68	komunalny
7	mieszkanie nr 7	34,46	komunalny
8	mieszkanie nr 8	42,92	komunalny
9	mieszkanie nr 9	40,59	komunalny
10	mieszkanie nr 10	40,25	komunalny