

**UCHWAŁA NR XXIII/186/2020
RADY GMINY BURZENIN**

z dnia 28 września 2020 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Burzenin na lata 2020-2025” oraz „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Burzenin”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), oraz art. 21 ust. 1, 2, 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 2020 r. poz. 611), Rada Gminy Burzenin uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Burzenin na lata 2020 - 2025”, w brzmieniu załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Przyjmuje się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Burzenin”, w brzmieniu załącznika Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Uchyła się uchwałę nr XIX/105/2004 Rady Gminy Burzenin z dnia 29 marca 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Burzenin.

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



Przewodniczący Rady Gminy

Małgorzata Płociennik

Małgorzata Płociennik

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BURZENIN NA LATA 2020-2025

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (na co najmniej pięć kolejnych lat).

§ 2. 1. Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Gmina na zasadach określonych w ustawie zapewnia najem socjalny i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Burzenin na lata 2020 - 2025 dalej zwany „Programem” obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Burzenin w poszczególnych latach.

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Burzenin dalej zwanej Gminą wg stanu na dzień sporządzenia przedmiotowego dokumentu obejmuje 10 lokali mieszkalnych, stanowiących własność gminy Burzenin.

2. Nie planuje się budowy nowych budynków mieszkalnych.
3. Nie planuje się sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego.

4. Planuje się zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego położonego w Burzenin przy ul. Polna 19/3 lub jego części, na przyszłe pomieszczenie administracyjne GOZ w Burzeninie.

5. W zasobie mieszkaniowym Gmina nie posiada obecnie lokali na najem socjalny. Zakłada się, iż obowiązek Gminy w zakresie zabezpieczenia przedmiotowych lokali wypełniony zostanie poprzez wynajem lokali od innych właścicieli i ich dalszy podnajem zgodnie z art. 20 ust. 2a w/w ustawy na zasadach obowiązujących do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub poprzez zmianę sposobu użytkowania i adaptację lokali użytkowych na lokale mieszkalne.

§ 5. Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

Lp.	Adres lokalu:	Powierzchnia użytkowa w m2	Ogólny stan techniczny
1	Wolnica Niechmirowska nr 22/3	69,82 m2	dobry
2	Wolnica Niechmirowska nr 22/1	65,40 m2	do remontu
3	Wolnica Niechmirowska nr 24/5	67,60 m2	dobry
4	Wolnica Niechmirowska nr 24/6	67,60 m2	dobry
5	Wolnica Niechmirowska nr 24/3	67,60 m2	dobry
6	Wolnica Niechmirowska nr 21/2	43,40 m2	do remontu
7	Wolnica Niechmirowska nr 21/1	41,50 m2	do remontu
8	Burzenin ul. Polna 19/2	77,91 m2	dobry
9	Burzenin ul. Polna 19/3	53,08 m2	do remontu
10	Majaczewice 13	86,12 m2	dobry
	Razem	640,03 m2	

§ 6. 1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy mieszczą się w budynkach, które wybudowane były kilkadziesiąt lat temu, a stan techniczny tych budynków jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje elektryczne i wodnokanalizacyjne. W związku z tym niektóre wymagają poniesienia mniejszych nakładów, a inne wydatków większych.

2. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Ze względu na ograniczone środki finansowe podejmowane w kolejnych latach działania będą miały na celu utrzymanie zasobu gminy w stanie niepogorszonym. Prace będą prowadzone sukcesywnie, a na obiektach wymagających przeprowadzenia pilnych remontów w pierwszej kolejności.

3. Prognozuje się, iż wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2020-2025 utrzyma się na dotychczasowym poziomie.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu faktycznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

§ 7. 1. Po dokonaniu analizy potrzeb mieszkaniowych, w odniesieniu do diagnozy stanu technicznego budynków i lokali należących do zasobu, uznaje się za konieczne i niezbędne przeprowadzenie ich remontów i modernizacji.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- a) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- b) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- c) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- d) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

3. Zakłada się, że planowane do przeprowadzenia remonty i modernizacje uzależnione będą od:

- a) stanu technicznego budynków, z uwzględnieniem ich wieku oraz stopnia zużycia,
- b) oceny wyników prowadzonych okresowych kontroli budowlanych,
- c) możliwości finansowych Gminy.

§ 8. 1. Prognozowane nakłady na remonty mieszkaniowego zasobu Gminy:

Rok	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nakłady w zł	5.000 zł	38.000 zł	10.000 zł	10.000 zł	10.000 zł	10.000 zł

2. Zakres wszystkich potrzeb remontowych i modernizacyjnych znacząco przewyższa możliwości finansowe Gminy. Z tych względów poza wykonaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii planuje się przeprowadzenie remontu dachu na obiekcie mieszkaniowym w Wolnicy Niechmirowskiej.

3. Zakres prac remontowych dla każdego zadania będzie weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do realizacji.

4. Planowane ewentualne remonty realizowane będą w ramach posiadanych środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie zasobów głównie bieżące naprawy i konserwacje oraz usuwanie ewentualnie powstałych awarii.

5. Prace zmierzające do podniesienia standardu lokalu mogą być wykonywane przez Najemcę/Dzierżawcę wyłącznie po pisemnej zgodzie przez Wynajmującego/Wydzierżawiającego na ulepszenie lokalu mieszkalnego.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Burzenin na lata 2020-2025.

§ 9. 1. W okresie objętym planem nie przewiduje się sprzedaży lokali będących własnością Gminy. Jednakże w razie ewentualnego planowania sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach należy brać pod uwagę:

- a) wielkość zasobu, który może być poddany uszczupleniu,
- b) analizę aktualnego rynku nieruchomości, a w szczególności cenę,
- c) zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedzanie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- d) ocenę dotychczasowej sprzedaży,
- e) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 10. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

2. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową ustala Zarządzeniem Wójta Gminy w oparciu o zasady określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Najemca oprócz czynszu i opłat jest obowiązany, w zależności od wyposażenia lokalu, do ponoszenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, a mianowicie opłat za energię elektryczną, energię cieplną, wodę, ścieki, dostawę do lokalu gazu oraz za odbiór nieczystości stałych na podstawie zawartych umów lub złożonej deklaracji.

4. Przy ustalaniu stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, Gmina jest zobligowana przepisami ustawy do uwzględnienia czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- a) położenia budynku,
 - b) położenia lokalu w budynku,
 - c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
 - d) ogólnego stanu technicznego budynku.
- e) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy.

5. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych (bazową stawkę czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela) jak niżej:

- 1) Czynniki podwyższające:

a)	za energię ciepłą dostarczaną do lokalu	5%
b)	za instalację wodociągową w lokalu	5%
c)	za instalację kanalizacyjną w lokalu	5%
d)	za ciepłą wodę dostarczaną do lokalu	5%
e)	za lokal w budynku po termomodernizacji lub generalnym remoncie	5%
f)	lokal na parterze budynku	2%
g)	lokal z pomieszczeniami przynależnymi	2%

2) Czynniki obniżające:

a)	lokal bez instalacji wodociągowej	do 25%
b)	lokal bez łazienki lub bez wc	5%
c)	lokal bez łazienki	5%
d)	wysokość kondygnacji w lokalu mniejsza niż 2,50m	5%
e)	stan stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji elektrycznej i wodociągowej w lokalu	5%

6. Czynniki wpływające na podwyższenie/obniżenie stawki bazowej sumuje się.

§ 11. 1. Wójt może podwyższać stawkę podstawową czynszu nie częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

2. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

3. W razie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu lub uważa się ją za uzasadnioną.

4. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się.

5. Wynajmujący może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

6. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego będzie uiszczane co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu z zastrzeżeniem przepisów ustawy.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Burzenin w latach 2020-2025.

§ 12. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobów Gminy zarządza Wójt Gminy Burzenin w sposób bezpośredni

2. Sprawy z zakresu gospodarki mieszkaniowej w Urzędzie Gminy prowadzi dział gospodarki ziemią.

3. Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością, a w szczególności:

- a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- c) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego,
- d) bieżące administrowanie nieruchomością,
- e) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- f) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

4. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zakresie dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Burzenin.

5. W przypadku powstania zaległości z opłatami z tytułu czynszu najmu należy:

- a) reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą),
- b) proponować pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
- c) niezwłocznie wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy wszelkie działania zawiodą, egzekwować należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania sądowego.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2025.

§ 13. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2025 będą:

- a) opłaty czynszowe z tytułu czynszów za lokale mieszkalne,
- b) wpływy odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
- c) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z budżetu Gminy,
- d) dotacje unijne i inne środki.

2. Wydatków inwestycyjnych, związanych z budową nowych mieszkań komunalnych, w obecnej chwili, nie przewiduje się, jednak dopuszcza się taką możliwość.

3. Ze względu na brak nieruchomości wspólnych w mieszkaniowym zasobie Gminy nie przewiduje się wydatków związanych z zarządzaniem takimi nieruchomościami.

Rozdział 8.

Wysokość planowanych wydatków w ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Burzenin w latach 2020-2025 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz kosztymodernizacji.

§ 14. 1. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2020-2025 wynika z analizy potrzeb i stanu technicznego budynków mieszkalnych z podziałem na:

- a) koszty bieżącej eksploatacji,
- b) koszty remontów i modernizacji,
- c) wydatki inwestycyjne.

2. Na koszty bieżącej eksploatacji wpływają prace związane między innymi z:

- a) utrzymaniem czystości w budynkach oraz na terenach wokół nich,
- b) konserwacją sieci i urządzeń wodno-kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania,
- c) przeglądami technicznymi instalacji, urządzeń i budynków wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa,
- d) ubezpieczenia nieruchomości.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 15. 1. Gmina realizuje swoje zadania poprzez tworzenie warunków do zaspokajania niezbędnych potrzeb mieszkaniowych, dlatego wobec ograniczonych środków finansowych musi efektywnie wykorzystywać istniejący zasób mieszkaniowy.

2. Realizując opracowany Program, Gmina będzie dążyła do osiągnięcia efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym, co w dużej mierze będzie wymagać podjęcia następujących działań:

- a) stopniowym urealnieniu czynszu za najem lokali mieszkalnych,
- b) racjonalnym gospodarowaniu środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,
- c) poprawy stanu technicznego budynków mieszkalnych.

Przewodniczący Rady
Margaryta Płocienik
Margaryta Płocienik

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BURZENIN

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Opracowanie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Burzenin, jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

2. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Gminy.

3. Mieszkaniowy zasób Gminy służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Burzenin. W ramach tego zasobu lokale mogą być przeznaczone na:

- a) lokale mieszkalne (w tym powiązane ze świadczeniem pracy w jednostkach samorządowych),
- b) lokal socjalny,
- c) lokale zamienne.

4. Niniejszy regulamin określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Burzenin, w tym kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności, w celu wykonywania zadań Gminy określonych przepisami prawa.

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

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.

§ 2. 1. Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są przy najmie lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu socjalnego. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, stanowi średni miesięczny dochód, na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, który nie może przekraczać:

- 1) 250% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 170% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu, stanowi średni miesięczny dochód, na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, który nie może przekraczać:

- 1) 130% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Do rozpatrywania kryteriów o których mowa w ust. 2 i 3 bieżę się wysokość emerytury, aktualnej na dzień składania wniosku o przyznanie lokalu.

5. Postanowienia ust. 2 i 3 nie ograniczają zawierania umów najmu z osobami, których uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu wynika z przepisów powszechnie obowiązujących i nie jest uzależnione od osiąganego dochodu.

6. Za gospodarstwo domowe i jego dochód, o którym mowa ust. 2 i 3, należy rozumieć gospodarstwo domowe i dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2019r. poz. 2133).

7. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu. Obniżka w wysokości 10% należnego czynszu może być udzielona najemcy, którego średni dochód miesięczny w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 55% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 3. Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy poprzez najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy to zamieszkiwanie w lokalu, który:

- 1) zamieszkuje tyle osób, że na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi w wieloosobowym gospodarstwie domowym lub mniej niż 10 m² powierzchni łącznej pokoi w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- 2) jest w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców,
- 3) nie spełnia warunków określonych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, według decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego,
- 4) nie jest przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych i powoduje utrudnienia w poruszaniu się w związku z niepełnosprawnością wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego.

Rozdział 4.

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

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom, które spełniają przesłanki określone w §2 ust. 2 niniejszej uchwały, a jednocześnie spełniają co najmniej jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) utraciły lokal mieszkalny wskutek zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbioru, w związku ze stwierdzonym prawomocnie przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia,
- 3) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbioru,

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) osoby, które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego.

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.

§ 5. 1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody Wójta Gminy

2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami:

- 1) z nadmiernego zagęszczenia lokalu,
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
- 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.
- 4) Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących.
- 5) Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tych zasobów.

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.

§ 6. 1. Najem lokali mieszkalnych może nastąpić poprzez złożenie wniosku w Urzędzie Gminy Burzenin przez osobę zainteresowaną.

2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

- 1) imię i nazwisko oraz adres wnioskodawcy ubiegającego się o najem,
- 2) określenie powierzchni obecnie zajmowanego lokalu oraz warunki dotychczasowego zamieszkania,
- 3) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą,
- 4) przyczyny ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Złożone wnioski podlegają rejestracji, w kolejności ich wpływu w rejestrach osób ubiegających się o zawarcie umowy:

- 1) najmu na czas nieoznaczony,
- 2) najmu socjalnego,
- 3) najmu lokalu tymczasowego.

4. Decyzję o przydziale lokalu podejmuje Wójt Gminy.

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.

§ 7. 1. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, jeżeli:

- 1) stale zamieszkiwały z dotychczasowym najemcą przez okres minimum 5 lat,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 3) regularnie opłacają należności z tytułu użytkowania lokalu,
- 4) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym,
- 5) Spełniają kryterium dochodowe o którym mowa w §2.

Rozdział 8.

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

§ 8. 1. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim musi:

- 1) być położony na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeżeli budynek wyposażony jest w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takim osobom,
- 2) spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r.

2. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nieporuszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeżeli budynek wyposażony jest w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takim osobom.

3. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań Gminy.

§ 9. 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 (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1507 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 821).

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Margaryta Pióciennik
Margaryta Pióciennik