

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM
z dnia 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ożarów Mazowiecki

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ożarów Mazowiecki stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr XXXVII/362/13 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 23 maja 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ożarów Mazowiecki oraz Uchwała Nr XXVIII/263/20 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 23 lipca 2020 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ożarów Mazowiecki.

§ 3. Do spraw wszczętych i ostatecznie niezałatwionych na podstawie określonej w uchwałach ujętych w treści zapisu §2, stosuje się zapisy zawarte w treści tych uchwał.

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

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ożarów Mazowiecki

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Ustalone niniejszą uchwałą zasady wynajmowania lokali mają zastosowanie do zasobu mieszkaniowego Gminy Ożarów Mazowiecki.

§ 2. Ilekroć w ustalonych niniejszą uchwałą zasadach jest mowa o:

- 1) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego;
- 2) Zasobie mieszkaniowym - należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Ożarów Mazowiecki;
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Ożarów Mazowiecki;
- 4) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego;
- 5) Liście - należy przez to rozumieć listę osób spełniających kryteria do otrzymania oferty najmu lokalu oraz zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego;
- 6) Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w znaczeniu określonym ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 7) Komisji Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć Gminną Komisję Mieszkaniową;
- 8) Lokalu – należy przez to rozumieć lokal określony ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego;
- 9) Najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu złożenia wniosku;
- 10) Pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć pomieszczenie określone ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego;
- 11) Wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy Ożarów Mazowiecki z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 12) Gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu;
- 13) Dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochody wnioskodawcy i osoby zgłoszonej we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu na podstawie deklaracji o wysokości dochodów, ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, określone ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 2. Kryteria kwalifikujące do przydziału lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy oraz stosowania obniżek czynszu

§ 3. 1. Za osoby kwalifikujące się do umieszczenia ich na liście oraz do zawarcia umowy najmu lokalu, uważa się osoby, które spełniają następujące kryteria:

- 1) zamieszkują na stałe na terenie Gminy;
- 2) są najemcami lokalu, bądź zamieszkują w lokalu za zgodą innej osoby posiadającej do lokalu tytuł prawny umożliwiający jego udostępnianie osobom trzecim, w którym to lokalu na osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi (celem obliczenia brany jest pod uwagę pomiar dotyczący całego lokalu, niezależnie od faktycznie zajmowanej jego części przez osoby starające się o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego);

- 3) złożyły wniosek o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu lub umieszczenie na liście osób oczekujących na przydział takiego lokalu;
 - 4) mieszkają w lokalach lub budynkach o bardzo złym stanie technicznym;
 - 5) nie posiadają tytułu prawnego do nieruchomości nadających się do zamieszkiwania lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe, w tym pod zabudowę, a w szczególności lokalu mieszkalnego, domu mieszkalnego, działki budowlanej, gospodarstwa rolnego ani innej nieruchomości położonej w tej samej lub pobliskiej miejscowości.
 - 6) złożyły deklarację o dochodach przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia takiej deklaracji wraz z oświadczeniem o stanie majątkowym.
2. Wysokość dochodu określona deklaracją, kwalifikująca do umieszczenia na liście oczekujących lub zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony nie może przekroczyć:
- 1) w gospodarstwie wieloosobowym - 130% najniższej emerytury brutto na dzień złożenia wniosku,
 - 2) w gospodarstwie jednoosobowym - 300% najniższej emerytury brutto na dzień złożenia wniosku;
- § 4. 1. Znajdujące się w zasobie mieszkaniowym lokale, będące przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu i wyznaczane pod taki najem, mogą być wynajmowane osobom, które:
- 1) nie posiadają tytułu prawnego do nieruchomości nadających się do zamieszkania lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe;
 - 2) złożyły wniosek o przydział takiego lokalu lub umieszczenie na liście;
 - 3) złożyły deklarację o dochodach przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia takiej deklaracji wraz z oświadczeniem o stanie majątkowym;
2. wysokość dochodu określona deklaracją, kwalifikująca do umieszczenia na liście oczekujących lub zawarcia umowy najmu lokalu na czas oznaczony nie może przekroczyć:

- 1) w gospodarstwie wieloosobowym – 70% najniższej emerytury brutto na dzień złożenia wniosku,
- 2) w gospodarstwie jednoosobowym – 130% najniższej emerytury brutto na dzień złożenia wniosku.

§ 5. 1. Zastosowanie obniżek czynszu uzasadnia wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, w którym dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie wieloosobowym 60 % najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie jednoosobowym 100 % najniższej emerytury.

2. Kryteria dotyczące obniżek czynszu mają zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy i odnoszą się do lokali objętych umową najmu na czas nieoznaczony i czas oznaczony.

Rozdział 3.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy

§ 6. 1. Spośród osób spełniających określone niniejszą uchwałą kryteria otrzymania oferty najmu lokalu i zawarcia umowy najmu, pierwszeństwo mają osoby, które przed ubieganiem się o przydział takiego lokalu:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, pożaru, powodzi, itp.;
- 2) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez właściwy organ administracji (nadzoru budowlanego);
- 3) 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 zaspokoić ich we własnym zakresie – pod warunkiem stałego zamieszkiwania na terenie Gminy bezpośrednio przed umieszczeniem w domu dziecka, rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka, jeżeli złożą wniosek o przydział lokalu w okresie do 3 lat od usamodzielnienia się;
- 4) pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej w przypadku ciężkiej, przewlekłej choroby lub innej niepełnosprawności potwierdzonej orzeczeniem komisji lekarskiej.

2. Poza kolejnością, z pominięciem kryteriów kwalifikujących do zawarcia umowy najmu lokalu mają osoby, którym Gmina ma obowiązek złożyć ofertę najmu socjalnego lokalu lub zapewnić pomieszczenie tymczasowe oraz gdy prawo do takiego lokalu zostało przyznane prawomocnym wyrokiem sądu orzekającym eksmisję z innego lokalu.

Rozdział 4.

Kryteria uniemożliwiające zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy oraz umieszczenie na liście oczekujących

§ 7. 1. Odmowa złożenia oferty najmu lokalu lub zawarcia umowy najmu lokalu może nastąpić:

- 1) jeżeli wnioskodawca, jego małżonek lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania powodowały zaległości czynszowe w dotychczas zajmowanym lokalu z zasobu mieszkaniowego lub spoza niego;
- 2) jeżeli wnioskodawca, jego małżonek lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania zdewastowały dotychczas zajmowany lokal.

2. Odmowa wpisu na listę lub odmowa zawarcia umowy najmu lokalu następuje również w przypadku niedostarczenia przez osobę zainteresowaną żądanych dokumentów służących weryfikacji spełniania kryteriów wpisania na listę lub zawarcia umowy najmu oraz ustaleniu braku przesłanek wyłączających lub ograniczających prawo do wpisania na listę lub zawarcia umowy najmu.

3. Odmowa wynajęcia lokalu może również nastąpić w poniższych przypadkach:

- 1) jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości i może go używać;
- 2) jeżeli w okresie ostatnich pięciu lat przed dniem złożenia wniosku wnioskodawca, jego małżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu dokonali zamiany lokalu, budynku mieszkalnego, lub jego części na lokal kwalifikujący do ubiegania się o poprawę warunków zamieszkania z mieszkaniowego zasobu gminy, a także gdy osoby te zbyły pod jakimkolwiek tytułem posiadane prawo do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części.

Rozdział 5.

Gminna Komisja Mieszkaniowa

Tryb rozpatrywania wniosków o przydział lokali z mieszkaniowego zasobu gminy

§ 8. 1. Komisję Mieszkaniową oraz jej członków powołuje i odwołuje Burmistrz w drodze zarządzenia.

2. Burmistrz ustala, w drodze zarządzenia, regulamin oraz zasady i zakres działania Komisji Mieszkaniowej.

3. Umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego zawierane są przez Burmistrza, na podstawie złożonych przez osoby zainteresowane wniosków, po otrzymaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.

4. Gminna Komisja Mieszkaniowa składa Radzie Miejskiej do dnia 31 marca sprawozdanie za rok poprzedni z działalności w zakresie:

- 1) ilości odbytych posiedzeń;
- 2) ilości złożonych wniosków o przydział lokalu;
- 3) ilości wniosków rozpatrzonych pozytywnie i negatywnie;
- 4) ilości osób umieszczonych na liście oczekujących wraz z aktualną listą ubiegających się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 9. 1. Spełnianie przez osoby ubiegające się o najem lokalu przesłanek warunkujących wpisanie na listę, wymaga opinii Komisji Mieszkaniowej.

2. O kolejności umieszczenia na liście oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu decyduje dzień i godzina złożenia wniosku w Urzędzie Miejskim o wpis na tę listę. Osoby te umieszczane są na liście jako kolejne, po osobach już się na niej znajdujących.

§ 10. 1. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego składane są do Burmistrza w Urzędzie Miejskim w Ożarowie Mazowieckim i powinny mieć dołączoną pisemną zgodę na:

- 1) przeprowadzenie kontroli warunków zamieszkiwania w ramach oceny wniosków i list;

- 2) przetwarzanie danych osobowych dla celów rozpatrywania wniosku i przeprowadzania innych określonych niniejszą uchwałą działań poprzedzone musi być zgodą udzieloną przez wszystkich pełnoletnich członków rodziny wymienionych we wniosku i ubiegających się o przydział, łącznie z potencjalnym najemcą, przy czym określenia i zatwierdzenia tych wzorów dokonuje Burmistrz w zarządzeniu.
2. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego poddawane są wstępnej kontroli, tj. czy zostały złożone z wykorzystaniem właściwych wzorów formularzy zatwierdzonych przez Burmistrza, a jeżeli zaistnieją w tym zakresie braki, to wówczas wzywa się do usunięcia stwierdzonego braku w terminie 14 dni pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.
3. Kontroli kompletności wniosków dokonuje Komisja Mieszkaniowa, a w razie stwierdzenia braków we wniosku, wzywa do ich uzupełnienia w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia. Pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia nie pozbawia prawa do jego ponownego złożenia.
4. Wniosek spełniający wymagania formalne podlega zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową.
5. Skreślenie z listy następuje w przypadku:
- 1) nieuzasadnionej, dwukrotnej odmowy przyjęcia propozycji najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego;
 - 2) podania nieprawdziwych danych w wymaganym wniosku i załącznikach;
 - 3) zmiany warunków powodujących zaprzestanie spełniania kryteriów przyznania lokalu.
6. Postanowienie o skreśleniu z listy podejmuje Burmistrz po zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową.
7. W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do prawdziwości danych o dochodach zawartych we wniosku, Burmistrz może zażądać od wnioskodawcy przedstawienia dodatkowych dokumentów potwierdzających wysokość wskazywanego dochodu. Do czasu dostarczenia żądanych dokumentów, rozpatrywanie wniosku jest zawieszona, nie dłużej jednak niż na 3 miesiące od daty wysłania wezwania, po którym to okresie pozostawiony jest on bez rozpatrzenia.
8. Lista osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu znajduje się u Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 6.

Warunki zamiany lokali w ramach mieszkaniowego zasobu gminy oraz w innych zasobach

§ 11. 1. Ustala się następujące warunki dokonywania zamiany lokali:

- 1) Wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu lokale znajdujące się w budynkach wielorodzinnych mogą być wynajmowane, również w drodze zamiany, wyłącznie najemcom, którzy w okresie minimum ostatnich 5 lat przed zawarciem umowy najmu takiego lokalu, terminowo regulowali wszystkie swoje zobowiązania wynikające z umowy najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego oraz nie posiadają żadnych zaległości wobec Gminy oraz w przypadku, gdy:
 - a) ustalony dla zajmowanego przez najemcę lokalu czynsz i inne opłaty, przekraczają możliwości finansowe najemcy,
 - b) zamiana spowoduje ograniczenie istniejącego lub przyszłego zadłużenia najemcy/byłego najemcy, przy czym zamiana powinna być w tym przypadku uzależniona od spłaty całości zadłużenia przez osobę zainteresowaną zamianą, a spłata całości zadłużenia musi nastąpić przed zawarciem umowy najmu lokalu i faktycznym dokonaniem zamiany.
2. Zwolnienie przez najemcę w drodze zamiany lokalu posiadającego zadłużenie nie zwalnia takiego najemcy z obowiązku uregulowania powstałych z tego tytułu zobowiązań.
3. Najemcy zwalnianemu w drodze zamiany lokal posiadający zadłużenie nie może zostać przydzielony inny lokal za który opłaty przekroczyć jego możliwości finansowe lub spowodują zwiększenie zadłużenia.
4. Zamiana lokali pomiędzy najemcami z zasobu mieszkaniowego a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, możliwa jest za zgodą najemców tych lokali po uprzednim wyrażeniu zgody przez osoby/podmioty uprawnione do zarządzania tymi lokalami lub właścicieli tych lokali.

§ 12. 1. Jeżeli przedmiotem zamiany jest ograniczenie lub spłacenie istniejącego lub przyszłego zadłużenia najemcy/byłego najemcy, zamiana taka powinna być uzależniona od spłaty całości zadłużenia przez osobę zainteresowaną zamianą, a spłata zadłużenia musi nastąpić przed zawarciem umowy najmu lokalu i faktycznym dokonaniem zamiany.

2. Najemca określony w ust. 1 niniejszego paragrafu może ubiegać się o wykup tego lokalu bezpośrednio po podpisaniu umowy najmu, pod warunkiem zachowania ciągłości stosunku najmu z gminą w uprzednio zajmowanym lokalu przez okres co najmniej pięciu lat i na ogólnych zasadach wykupu lokali.

§ 13. W przypadku opuszczenia w drodze zamiany przez najemcę dotychczas zajmowanego lokalu z przyczyn od niego niezależnych (budynek wyłączony z zasiedlenia) i przydzielenia mu w drodze zamiany innego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym w budynkach wyznaczonych przez Burmistrza do sprzedaży, najemca taki może się ubiegać o wykup lokalu na zasadach określonych w ust. 2 niniejszego paragrafu.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy lub w lokalu opuszczonym przez najemcę

§ 14. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 k.c. lub pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, stosowane będą następujące zasady postępowania:

1) jeżeli osoby te spełniają określone niniejszą uchwałą kryteria otrzymania oferty najmu lokalu i zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego, to wówczas na ich wniosek może być im zaproponowane zawarcie umowy najmu zajmowanego dotychczas wraz z najemcą lokalu lub też zawarcie umowy najmu innego lokalu z zasobu mieszkaniowego w tej samej miejscowości (również w drodze zamiany) o mniejszej powierzchni, jeżeli potrzeby innych najemców zasobu mieszkaniowego w zakresie przydziału większego mieszkania są bardziej uzasadnione, o ile taki wniosek złoży przynajmniej jeden inny najemca zasobu mieszkaniowego;

2) warunkiem wyrażenia zgody na jedną z możliwości opisanych w pkt 1, jest brak jakichkolwiek zaległości w regulowaniu opłat związanych z dotychczas zajmowanym wraz z najemcą lokalem.

2. Zawarcie umowy najmu na warunkach określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu nie będzie możliwe, jeżeli osoba zajmująca lokal bezumownie nie spełni następujących warunków:

1) nie złoży wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego;

2) nie wyrazi zgody na zaproponowany im inny lokal z zasobu mieszkaniowego;

3) nie będzie spełniała kryteriów do otrzymania propozycji zawarcia umowy najmu.

3. Jeżeli najemca nie opuści dobrowolnie zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu w terminie wskazanym przez Gminę, to wówczas zostanie wszczęte, na zasadach ogólnych, postępowanie sądowe zmierzające do uzyskania możliwości przymusowego opróżnienia zajmowanego lokalu (eksmisja).

4. Osoby, z którymi rozwiązano stosunek najmu z uwagi na nieregulowanie przez nie opłat związanych z zajmowanym lokalem, mogą ubiegać się o ponowne zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu pod warunkiem spłaty całości zadłużenia związanego z tym lokalem (należność główna, należności uboczne i inne, w tym koszty postępowań sądowo egzekucyjnych), chyba że przeciwko byłemu najemcy i innym zamieszkującym w lokalu osobom, zostało już wszczęte postępowanie egzekucyjne o opróżnienie zajmowanego przez nie lokalu lub jest już prawomocnie zakończone postępowanie sądowe o eksmisję z lokalu.

Rozdział 8.

Zasady oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 15. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² zwolnione przez dotychczasowych najemców mogą być oddawane w najem na zaspokojenie potrzeb rodzin wielodzietnych w ramach kryteriów obowiązujących niniejszą uchwałą.

2. W przypadku braku takich rodzin najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² odbywać się będzie w formie przetargu, którego warunki określi Burmistrz w drodze zarządzenia.

Rozdział 9.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 16. 1. Za warunki uprawniające do poprawy warunków mieszkaniowych uważa się:

- 1) zły stan zajmowanego lokalu, który może zagrażać życiu lub zdrowiu najemcy, stwierdzony na podstawie opinii uprawnionej instytucji, nie wynikający z zaniedbań spowodowanych przez najemcę;
- 2) powierzchnię mieszkalną nie przekraczającą 5 m² na 1 osobę uprawnioną do zamieszkiwania w lokalu.

Rozdział 10.

Pomieszczenia tymczasowe

§ 17. W przypadku braku wolnych lokali przeznaczonych do objęcia umową najmu socjalnego, na warunkach określonych w ustawie dla takich lokali, mogą być przydzielone znajdujące się w zasobie mieszkaniowym pomieszczenia tymczasowe lub inne, których standard jest najbliższy standardowi takiego lokalu.

§ 18. 1. Znajdujące się w zasobie mieszkaniowym pomieszczenia tymczasowe mogą być wynajmowane na czas określony od 1 do 6 miesięcy osobom, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu objętego umową najmu socjalnego lub pomieszczenia zamiennego, z zastrzeżeniem art. 25 d) ustawy.

2. Na warunkach określonych w ustawie dla pomieszczeń tymczasowych, mogą być przydzielone znajdujące się w zasobie mieszkaniowym lokale wyznaczone do objęcia umową najmu socjalnego lokalu lub inne, których standard jest najbliższy standardowi pomieszczenia tymczasowego.

Rozdział 11.

Kaucja zabezpieczająca

§ 19. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej, nie przekraczającej dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu ustalonego na dany lokal obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Kaucji zabezpieczającej nie pobiera się w przypadku:

- 1) zawarcia z najemcą umowy najmu na czas określony;
- 2) zamiany lokalu, gdy najemca uzyskał jej zwrot bez dokonania waloryzacji.

3. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie, terminie i zasadach określonych zapisem art. 6 ust. 3 i 4 ustawy.

Rozdział 12.

Warunki, jakie powinien spełniać lokal przeznaczony dla osób niepełnosprawnych

§ 20. 1. W zasobie mieszkaniowym w miarę potrzeb i możliwości można wydzielić lokale ze wskazaniem dla osób niepełnosprawnych.

2. Lokal przeznaczony dla osób niepełnosprawnych nie powinien być ograniczony barierami architektonicznymi i powinien posiadać:

- 1) brak progów oraz ujednolicony poziom podłóg;
- 2) podłogi wykonane z materiałów antypoślizgowych;
- 3) odpowiednią szerokość światła drzwi;
- 4) odpowiednie wyposażenie pomieszczeń sanitarnych (uchwyty łazienkowe, płaski brodzik lub kabinę prysznicową na posadzce z kratką odpływową);
- 5) stosowny podjazd, o ile drzwi wejściowe usytuowane są powyżej poziomu gruntu;
- 6) montaż gniazdek i włączników elektrycznych na odpowiedniej poza standardową wysokości;
- 7) dostosowanie wysokości uchwytów stolarki drzwiowej i okiennej;
- 8) zapewnienie odpowiedniej powierzchni manewrowej dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim.

3. Dostosowanie lokalu, rodzaj i zakres wprowadzonych zmian uzależniony jest od rodzaju i stopnia orzeczonej niepełnosprawności.

4. Na lokale przeznaczone dla osób z orzeczoną niepełnosprawnością powinny być w pierwszej kolejności wykorzystane lokale znajdujące się na parterze chyba, że budynek posiada windę z możliwością dostępu i wykorzystania przez osoby niepełnosprawne.

Rozdział 13.

Postanowienia końcowe

§ 21. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

Uzasadnienie

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. reguluje w sposób szczegółowy między innymi zapisy dotyczące gminnych programów mieszkaniowych i zasad najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które określone są w art. 21 ust. 3 wspomnianej ustawy.

Zasady najmu powinny określać w szczególności wysokość dochodu kwalifikującego do najmu lokalu na czas oznaczony i nieoznaczony, warunki kwalifikujące najemcę do ich poprawy, warunki dokonywania zamiany lokali w zasobach gminnych oraz z osobami zamieszkującymi w innych zasobach, tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali czy zasady postępowania wobec osób pozostających w opuszczonym przez najemcę lokalu lub po jego śmierci.

Wszystkie wyżej wymienione kwestie regulowała Uchwała Nr XXXVII/362/13 z dnia 23 maja 2013 r., która zmieniona została Uchwałą Nr XXVIII/263/20 z 23 lipca 2020 r.

Wprowadzenie zmian w Uchwale z 2013 roku powodowane było koniecznością dostosowania poszczególnych zapisów, wprowadzeniem nowych pojęć do ustawy.

Podjęta w 2020 roku Uchwała zmieniająca Uchwałę z roku 2013 wprowadziła szereg istotnych zmian, takich jak usunięcia pojęcia lokalu socjalnego, okresu dotyczącego deklarowanego dochodu przy złożeniu wniosku o przydział lokalu i jego wysokości, kryteriów dotyczących obniżek czynszów, itp.

Po podjęciu uchwały zmieniającej organ nadzoru wojewody uznał, że ilość koniecznych do wprowadzenia i wprowadzonych zmian wymaga podjęcia nowej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ożarów Mazowiecki przy uchyleniu pozostających w obrocie prawnym uchwał XXXVII/362/13 i XXVIII/263/20 sugerując również wprowadzenie poprawek do tekstów tych uchwał przy opracowywaniu nowego projektu.