

UCHWAŁA NR XXVIII.220.2017

RADY GMINY STROMIEC

z dnia 26 września 2017r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

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 2016r., poz. 446, z późn.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 2016r., poz. 1610z późn. zm.) Rada Gminy Stromiec uchwała co następuje:

- § 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Stromiec w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Traci moc uchwała Nr XIII.86.2011 Rady Gminy Stromiec z dnia 29 grudnia 2011r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Stromiec.
- §3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stromiec.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Stromiec
Jan Chryzostom Czachowski
Jan Chryzostom Czachowski

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY STROMIEC

Rozdział I

Postanowienia ogólne.

- §1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gmina wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w niniejszej uchwale.
- §2. Gmina Stromiec wydziela lokale socjalne i zamiennie na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
- §3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1. zasobie, należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Stromiec,
 2. członku wspólnoty samorządowej gminy, należy przez to rozumieć osobę stale zamieszkujejącą na terenie gminy Stromiec.
- §4. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy oddawane są w najem na czas nieoznaczony za wyjątkiem lokali socjalnych, lokali zamiennych na czas remontu budynku oraz lokali wydzielonych na wynajem na czas wykonywania pracy.
- §5. Lokale czasowo nie wykorzystane w związku ze stosunkiem pracy mogą być wynajmowane na czas oznaczony osobom, których nabycie tytułu prawnego do lokalu nie ma związku ze stosunkiem pracy.
- §6. Na lokale socjalne można przeznaczać lokale mieszkalne. Lokale te mogą mieć obniżoną wartość użytkową i powinny być wyposażone co najmniej w instalację elektryczną.
- §7. Lokale zamiennie otrzymują osoby w przypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz najemcy, którzy nie skorzystali z prawa pierwokupu mieszkania.
- §8. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem umowy najmu lokalu socjalnego, zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokali, może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu jakie będą istniały w dniu opróżnienia lokalu w wysokości 6 - krotnego miesięcznego czynszu za dany lokal. O zasadności pobrania kaucji każdorazowo decyduje Wójt.

Rozdział II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu

- §9. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony.
1. Umowa najmu mieszkania na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza :
 - 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
 2. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone

do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego.

3. Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego, ostatnio ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski”.
4. W wyjątkowych przypadkach, Wójt może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone § 9 ust. 1, o ile jest to uzasadnione szczególnym interesem społeczności lokalnej, bądź ze względu na zasady współżycia społecznego.
5. Przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.
6. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.

§10. Wobec najemców, których dochód na członka gospodarstwa domowego jest niższy:

- do 30 % od dochodów ustalonych w §9 ust. 1, można zastosować obniżkę naliczonego czynszu o 20%,
- o więcej niż 30% od dochodów ustalonych w §9 ust. 1, można zastosować obniżkę naliczonego czynszu do 50%.

§11. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego:

1. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Za dochód graniczny można uznać również dochód brutto nieznacznie wyższy, ale nie więcej niż o 10% od dochodu określonego w ust. 1.
3. Umowę o najem lokalu socjalnego zawiera się na okres oznaczony:
 - 1) do jednego roku z osobami, które zostały najemcami lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego, z bezdomnymi, z powracającymi z Zakładów Karnych;
 - 2) do dwóch lat z pozostałymi osobami.
4. Umowę o najem lokalu socjalnego przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Nie dotyczy to osób, w stosunku do których, gdyby posiadały tytuł prawny uzasadnione byłoby wypowiedzenie umowy najmu w trybie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
5. W przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu socjalnego na wniosek osoby, wobec której z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, jeżeli osoba ta nadal zajmuje przedmiotowy lokal.
6. Umowę najmu lokalu socjalnego można zawierać również na lokale, które znajdują się w budynkach mieszkalnych (w miarę potrzeb możliwa jest adaptacja lokalu mieszkalnego na socjalny).
7. Przepisy §9 ust. 2 – 6 stosuje się odpowiednio.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 12. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1. zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
2. średni miesięczny dochód brutto na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwot określonych w rozdz. II, § 9 ust. 1,
3. nie dewastowanie dotychczas zajmowanych lokali,
4. nie powodowanie z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu.

§ 13. Warunki wymienione w § 12 muszą być łącznie spełnione.

§ 14. Zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r., o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2016r., poz. 2046 ze zm.).

Rozdział IV

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

§ 15. W pierwszej kolejności umowy najmu lokali mieszkalnych będą zawierane z osobami:

1. które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęsk żywiołowych, katastrof, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
2. zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbioru w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia,
3. zamieszkałych w lokalach komunalnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego,
4. zakwalifikowanych do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną,
5. ubiegających się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych i społecznych,
6. zakwalifikowanych do otrzymania lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy,
7. osobom, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę,
8. osobom, które spełniają łącznie: kryteria dochodowe określone w § 9 oraz zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

§ 16. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego na czas trwania stosunku pracy przysługuje osobom, które podejmą zatrudnienie na terenie gminy, na stanowiskach o które zabiega gmina.

§ 17. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego.

1. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje:
 - 1) osobom, w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniach do lokalu socjalnego;
 - 2) zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi.
2. W dalszej kolejności lokale socjalne mogą być wynajmowane :
 - 1) osobom bezdomnym, powracającym z Zakładu Karnego, wychowankom placówek opiekuńczo-wychowawczych, którzy wcześniej zamieszkiwali w gminie Stromiec;

Rozdział V

Zasady dokonywania zamiany lokali mieszkalnych

§18. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.

§19. 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.

§20. Zamiana lokalu następuje na wspólny wniosek wynajmujących posiadających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie.

§21. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów.

§22. Odmowa zamiany wymaga uzasadnienia i nie może nastąpić jedynie z ważnych powodów. W szczególności odmawia się dokonania zamiany jeżeli:

1. w następstwie dokonania zamiany zostałby wynajęty lokal, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypadłoby mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi,
2. najemca posiada tytuł prawny do zajmowania więcej niż jednego lokalu,
3. najemca przed wyrażeniem zgody na zamianę dokonał samowolnej zamiany lokali,
4. zamiana pomiędzy najemcami lokali z zasobu mieszkaniowego gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w szczególności w sytuacji, gdy dochody osoby obejmującej lokal z mieszkaniowego zasobu gminy nie wystarczają na wnoszenie opłat z tytułu najmu.

Rozdział VI

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

§23. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą składać osoby spełniające określone kryteria w niniejszych zasad wynajmowania lokali.

§24. Wniosek wraz z deklaracją o dochodach wg wzoru określonego w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie dodatków mieszkaniowych należy składać w Urzędzie Gminy Stomiec.

§25. Społeczną kontrolę prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta.

1. Do zadań Komisji mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

§26. W oparciu o opinię Komisji Mieszkaniowej Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale lokalu.

§27. Wykaz osób uprawnionych do najmu lokali stanowi informację publiczną.

Rozdział VII

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

§28. W przypadkach społecznie uzasadnionych, za zgodą Wójta, jeżeli po śmierci najemcy w lokalu pozostali pełnoletni i objęci umową najmu jego wstępni lub zstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające albo przysposobione, które nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, można być zawarta umowa najmu, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci, przez okres nie krótszy niż 2 lata oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego

lokalu mieszkalnego (dotyczy to również współmałżonka osoby ubiegającej się, a także innych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania), a czynsz z tytułu najmu opłacany jest na bieżąco.

§29. W razie opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę, z zamieszkującym faktycznie wraz z najemcą przez okres co najmniej 5 lat jego pełnoletnim i objętym umową najmu: zstępny, wstępny, rodzeństwem, pełnoletnim dzieckiem rodzeństwa, z osobą przysposabiającą albo przysposobioną, osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym gospodarstwie z najemcą, może być zawarta umowa najmu lokalu, o ile nie zachodzą przesłanki określone w art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o ile nie mają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego (dotyczy to również współmałżonka osoby ubiegającej się oraz innych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania).

Rozdział VIII

Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m².

§30. Gmina nie posiada i nie planuje budowy lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m².

Rozdział IX

Przepisy końcowe

§31. W sprawach nie uregulowanych 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 2016r.,poz.1610 ze zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r Kodeks cywilny (Dz.U. z 2017r., poz. 459 ze zm.).

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Stroniec
Czachowski
Jan Chryzostom Czachowski