

UCHWAŁA NR LII/260/2018
RADY GMINY W PUSZCZY MARIAŃSKIEJ

z dnia 30 sierpnia 2018 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza
Mariańska**

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 2018 r. poz.994, zm. poz. 1000, 1349 i 1432) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 i poz. 1496) Rada Gminy w Puszczy Mariańskiej uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Puszcza Mariańska w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i jest przekazana do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4. Traci moc uchwała Nr XLI/254/2014 Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej z dnia 4 czerwca 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 6565)

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

Przewodniczący Rady Gminy

Maciej Oblękowski

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska, zwanego dalej „zasobem”, a w szczególności:

- zasady gospodarowania „zasobem”;
- wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu;
- kryteria wyboru osób, którym przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu lokalu socjalnego;
- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosku o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych;
- warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład „zasobu” oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego „zasobu” a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach lokali;
- zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;

2. W skład „zasobu” wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Puszcza Mariańska, które mogą być przedmiotem najmu lub zamiany wyłącznie na rzecz osób fizycznych.

3. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane, pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.

4. W skład „zasobu” nie wchodzi lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Rozdział 2

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą:

- a) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
- b) lokale socjalne wynajmowane na czas oznaczony.

§ 3. Gmina Puszcza Mariańska wynajmuje lokale osobom, które spełniają kryteria wymienione w § 5 ust. 1 bądź § 6 ust. 1.

§ 4. Obsługą spraw związanych z zawarciem umowy najmu zajmuje się samodzielne stanowisko ds. gospodarki lokalowej w Urzędzie Gminy Puszcza Mariańska.

Rozdział 3.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje kwalifikacja do zawarcia umowy najmu lokalu

§ 5. 1. Najemcami lokali mieszkalnych zasobu mogą być osoby, które stale zamieszkują w gminie Puszcza Mariańska i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- a) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- b) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

2. Osoba zakwalifikowana do zawarcia umowy najmu ma obowiązek zamieszkania w lokalu nie później niż w ciągu miesiąca od dnia podpisania umowy najmu.

3. Niedotrzymanie terminu określonego w ust. 2 powoduje wygaśnięcie umowy i przyznanie prawa do lokalu innej osobie.

4. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania, oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenia chorobowe określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego oraz dodatków związanych z wychowywaniem dzieci przyznawanych z budżetu państwa. Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie gruntów rolnych w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu za 1 ha przeliczeniowy, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§ 6. 1. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- a) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- b) 75 % w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się maksymalnie na okres 2 lat.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji materialnej, o której mowa w ust. 1, a ponadto:

- a) nie zalega z opłatami za lokal,
- b) utrzymuje lokal w należytym stanie.

4. Przepisy § 5 ust. 2 -4 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 4.

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) zajmują lokal mieszkalny w budynku przeznaczonym do rozbioru w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia,
- 2) są pozbawione lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych (np. pożar, katastrofa),
- 3) pozostają w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę,
- 4) zamieszkują w lokalu będącym w „zasobie”, w którym zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego,
- 5) ubiegają się o zmianę lokalu ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają odpowiednio jeden z warunków określonych w § 7 ust. 1 bądź spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 2) opuściły pieczę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a ich miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w pierwszej formie pieczy zastępczy była gmina Puszcza Mariańska.

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosku o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych

§ 9. 1. Ogłoszenie o wolnych lokalach w „zasobie” wywieszane jest na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, zamieszczane na stronie internetowej gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

2. Termin składania wniosków wynosi 14 dni od dnia zamieszczenia ogłoszenia, z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Osoby ubiegające się o najem lokalu, zobowiązane są złożyć wniosek na formularzu dostępnym w Urzędzie Gminy.

4. Wnioski złożone przed ogłoszeniem, o którym mowa w ust. 1 rejestruje się jako wnioski oczekujące na przydział lokalu i rozpatrywane są wraz z wnioskami złożonymi w trybie przewidzianym w ust. 2.

§ 10. 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanej osoby złożony w Urzędzie Gminy Puszcza Mariańska.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania;
- 2) stan rodzinny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek);
- 3) dochód członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich 6 miesięcy przed datą złożenia wniosku;
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych;
- 5) okres, na jaki ma być zawarta umowa najmu.

3. Wnioski rozpatrywane będą wtedy, gdy w „zasobie” pojawią się wolne lokale mieszkalne.

4. Społeczną kontrolę co do prawidłowego gospodarowania „zasobem” sprawuje Komisja Mieszkaniowa .

5. Komisja Mieszkaniowa powoływana jest przez Wójta Gminy w formie zarządzenia spośród pracowników Urzędu Gminy Puszcza Mariańska w ilości 2 osób oraz pracownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Puszczy Mariańskiej wskazanego przez jego Kierownika.

6. 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 lokali, z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

7. W oparciu o opinię Komisji, Wójt Gminy podejmuje ostateczną decyzję o przydziale lokalu.

§ 11. Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę przydzielonego lokalu mieszkalnego lub nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania przydziału powoduje utratę prawa do przydzielonego lokalu.

Rozdział 6.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

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

- a) 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,
- b) 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,
2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 7.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach lokali

§ 13. 1. Zamiana lokali dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek najemców.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład „zasobu” wymaga zgody Wójtowi Gminy.

3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne, oraz zachowane są następujące kryteria: powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemców nie będzie mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym .

4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, jeżeli najemca lokalu wchodzącego w skład „zasobu” zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda Wójtowi Gminy na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

§ 14. Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal w przypadku, gdy najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, a w szczególności:

- zalega z zapłatą czynszu przez okres trzech miesięcy,
- dokonuje dewastacji lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 15. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu będącego w „zasobie” z małżonkiem, zstępnym, wstępnym, rodzeństwem, osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po śmierci najemcy lub w lokalu opuszczonym przez najemcę pod następującymi warunkami:

- a) osoba zamieszkująca w lokalu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu;
- b) osoby zajmujące lokal utrzymują go w należytych stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego;
- c) osoby zajmujące lokal wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowany lokal.

§ 16. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu, o którym mowa w § 15 z osobą, która wspólnie zamieszkiwała w lokalu z najemcą przez okres co najmniej 5 lat.

§ 17. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu w trybie § 15 i § 16 zobowiązane są, bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania przez wynajmującego.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

3. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

4. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 3 odpowiada wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

5. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, wynajmujący może żądać odszkodowania uzupełniającego.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§ 18. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

Przewodniczący Rady Gminy

Maciej Oblękowski