

Uchwała Nr XXXIV/225/2017

Rady Gminy w Naruszewie

z dnia 30 listopada 2017 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Naruszewo

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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2016, poz. 1610 z późn. zm.) art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017, poz. 1875), Rada Gminy w Naruszewie uchwała co następuje:

§ 1

Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Naruszewo w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc uchwała Nr XVIII/64/2008 Rady Gminy Naruszewo z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Naruszewo.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Naruszewo.

§ 4

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Nowicki

UZASADNIENIE

Zgodnie z 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. 1610 z późn. zm.) Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Niniejsza uchwała w sposób szczegółowy określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych zarówno na czas nieokreślony jak i określony. Niniejsza uchwała określa:

1. wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony, lokalu z tytułu pracy i lokalu socjalnego, oraz pomieszczenia tymczasowego jak też wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu;

2. warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;

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

4. zasady dokonywania zamiany lokali mieszkalnych

5. tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i oznaczony, o najem lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych, jak też sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;

6. 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. zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m.

Uchwalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wypełnia wymóg ustawowy i jest dokumentem, który szczegółowo określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych zarówno na czas nieokreślony, jak i określony. Z powyższych względów przyjęcie przedmiotowej uchwały jest uzasadnione.

*Załącznik
do uchwały Nr XXXIV/225/2017 Rady Gminy
w Naruszewie
z dnia 30 listopada 2017r.*

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Naruszewo.**

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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) osobach nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie gminy Naruszewo i nie posiadające tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni pokoi.
- 2) dochodzie, należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust.3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. , poz. 180 z późn.zm.)

§ 3. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczone są na: lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony, lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, tymczasowe pomieszczenia.

2. Upoważnia się Wójta Gminy Naruszewo do pozyskiwania w miarę możliwości finansowych Gminy lokali na lokale socjalne.

§ 4. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.

§ 5. Lokale mieszkalne oddawane są w najem na czas nieoznaczony.

§ 6. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony do 3 lat.

§ 7. Lokale związane ze stosunkiem pracy, wynajmowane są na czas trwania stosunku pracy.

§ 8. Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane są na okres do 6 miesięcy.

Rozdział II

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

§ 9. 1. Ustala się, że średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku na jednego członka gospodarstwa domowego osób ubiegających się o oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony nie może być niższy niż:

- 1) 100 % najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 85 % najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym;

2. Ustala się, że średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzający datę złożenia wniosku na jednego członka gospodarstwa domowego osób ubiegających się o oddanie w najem lokalu socjalnego nie może być wyższy niż:

- 1) 100 % najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 85 % najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym;

3. Ustala się wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu:

- 1) 100 % najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 85 % najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym;

4. Obniżka czynszu udzielana jest na pisemny wniosek najemcy na okres 12 miesięcy.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 10. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

- 1) posiadają metraż lokalu zamieszkałego niższy niż 5m² powierzchni użytkowej na osobę,
- 2) zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną,
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

Rozdział IV

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

§11. 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 rozbiórki w związku ze

stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia,

3. zamieszkałych w lokalach w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do innego lokalu,

4. ubiegających się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych i społecznych,

§12. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu pomieszczenia tymczasowego przysługuje w następujących przypadkach:

1. utraty dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego w skutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej a brak jest możliwości przyznania lokalu mieszkalnego,
2. wszczęcia egzekucji na podstawie tytułu wykonawczego w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego,
3. wypowiedzenia umowy najmu, gdy zachodzi konieczność opróżnienia go w związku z rozbiórką lub remontem budynku,

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

§14. 1. W razie zwiększenia zasobu o lokale socjalne, 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.

Rozdział V

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zamijającymi lokale w innych zasobach.

§15. 1. Zamiana lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na inny lokal wchodzący w skład tego zasobu może nastąpić, jeżeli najemca zwalnia właścicielowi dotychczas zajmowany lokal mieszkalny, a zamiana uzasadniona jest:

- 1) uzyskaniem odpowiedniego lokalu dla osoby niepełnosprawnej lub osoby której stan wymaga zamiany lokalu,
- 2) poprawę warunków mieszkaniowych rodziny wielodzietnej
- 3) zamianę lokalu większego na mniejszy
- 4) Zamiany lokalu w przypadku konieczności wykorzystania go na potrzeby Gminy.

2. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

3. Zamiana pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, następuje po uzyskaniu zgody właściciela lokalu na zawarcie umów najmu.

4. W przypadku zamiany na podstawie § 15 ust.1 pkt.4 proponowany lokal nie może być w gorszym standardzie niż zajmowany dotychczas.

Rozdział VI

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

§ 16. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy, zobowiązane są do złożenia wniosku (o najem lokalu mieszkalnego, z tytułu pracy, socjalnego i pomieszczenia tymczasowego) wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych.

2. Wnioski spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale, podlegają zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową.

3. Komisja powoływana jest w celu poddania kontroli trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

4. Komisję Mieszkaniową powołuje i określa zasady jej działania Wójt Gminy Naruszewo.

5. Wymóg uzyskania opinii Komisji Mieszkaniowej nie dotyczy przypadków wymienionych w § 11 ust. 1, § 12 ust.1, §14 ust 1.

§ 17. 1. W oparciu o złożone wnioski, sporządzany jest projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu w danym roku kalendarzowym.

2. Projekt o którym mowa w ust. 1 zostaje podany do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Naruszewie przez okres 30 dni, z prawem składania uwag i zastrzeżeń przez osoby zainteresowane.

3. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń do projektu i po ponownej opinii Komisji Mieszkaniowej sporządzona jest lista osób, które zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu na lokal w danym roku kalendarzowym

4. Listę, o której mowa w ust. 3 zatwierdza Wójt Gminy. Lista podlega podaniu do publicznej wiadomości w sposób określony w ust. 2 bez prawa składania uwag i zastrzeżeń

5. Wnioski spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale w przypadkach wymienionych w § 11 ust 1, § 12 ust.1, §14 ust 1 i nie podlegają ujęciu na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na lokal w danym roku kalendarzowym i podaniu do publicznej wiadomości w sposób określony w § 17 ust .2

§ 18. 1. Upoważnia się Wójta Gminy Naruszewo do podejmowania rozstrzygnięć w sprawach najmu lokali mieszkalnych przeznaczonych do oddania w najem na czas nieoznaczony, pomieszczeń tymczasowych, lokali socjalnych, oraz lokali związanych ze stosunkiem pracy

w przypadkach szczególnie uzasadnionych względami społecznymi nie ujętych w niniejszej uchwale, po uprzednim zaopiniowaniu wniosku przez Komisję Mieszkaniową.

§ 19. 1. Osobie zakwalifikowanej do zawarcia umowy najmu lokalu, która nie otrzymała wskazania lokalu mieszkalnego w danym roku kalendarzowym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy w roku następnym.

2. Dwukrotna odmowa przyjęcia wskazanego lokalu mieszkalnego przez osobę zakwalifikowaną do zawarcia umowy najmu, równoznaczna jest ze skreśleniem tej osoby z listy osób oczekujących na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Stwierdzenie przekroczenia wysokości dochodów o których mowa w § 9 bądź zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy we własnym zakresie powoduje skreślenie z listy osób oczekujących na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy

Rozdział VII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 20. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane są w najem w drodze przetargu, na warunkach określonych przez właściciela

Rozdział VIII

Postanowienia końcowe

§ 21. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016, poz. 1610 z późn. zm.) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego (Tekst jednolity: Dz.u. z 2017 r., poz. 459 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady Gminy


Zbigniew Nowicki