

Uchwała Nr XXXII/238/2014

Rady Gminy Przasnysz

z dnia 06 marca 2014r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym(Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) w związku z art. 21 ust 1 pkt 2, ust.3 i art. 25a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150.) Rada Gminy Przasnysz uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała niniejsza określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przasnysz, w celu realizacji zadań własnych wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności poprzez zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a także zapewnienie lokali socjalnych, zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.

§ 2.

Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie lub Wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Przasnysz,
- 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Przasnysz,
- 3) urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Gminy w Przasnyszu,
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U z 2014 r., poz. 150);
- 5) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu;

- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 7) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r., o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.z 2013 r. poz. 966), wyliczony dla Wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;
- 8) wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu lub datę wystąpienia z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, którego wysokość dla gospodarstwa jednoosobowego przekracza 100%, a nie przekracza 250% najniższej emerytury, a dla gospodarstwa wieloosobowego: przekracza 75%, a nie przekracza 200% najniższej emerytury ;
- 9) wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lokalu socjalnego – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu lub datę wystąpienia z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, którego wysokość: dla gospodarstwa jednoosobowego – nie przekracza 100% najniższej emerytury, a dla gospodarstwa wieloosobowego – nie przekracza 75% najniższej emerytury;
- 10) lokalu o znacznym zaludnieniu – należy przez to rozumieć lokal, w którym, przy uwzględnieniu ilości osób stale w nim zamieszkujących, powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na osobę jest równa/mniejsza niż 5m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub równa/mniejsza niż 10m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, natomiast gdy w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim, powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na osobę jest równa/mniejsza niż 7m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub równa/mniejsza niż 12 m² - w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
- 11) trudnych warunkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć:
 - a) sytuację osób zamieszkujących w lokalach, które z uwagi na zły stan techniczny zostały przeznaczone do rozbiórki, przebudowy, kapitalnego remontu,

- b) sytuację osób zamieszkujących w pomieszczeniach nie spełniających warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego,
- c) sytuację osób pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, zdarzenia losowego,
- d) sytuację osób zamieszkujących w lokalach o znacznym zaludnieniu,
- e) sytuację pełnoletnich wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych/rodzin zastępczych, których miejsce zamieszkania znajduje się na terenie Gminy Przasnysz lub zamieszkałych na tym terenie przed umieszczeniem w placówce/rodzinie zastępczej, gdy powrót do wcześniejszego miejsca zamieszkania jest niemożliwy,
- f) sytuację osób bezdomnych w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej (Dz. U z 2013 r., poz. 182.),

§ 3.

O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z uwagi na poprawę warunków mieszkaniowych mogą ubiegać się następujące osoby:

- 1) stale zamieszkujące na terenie gminy Przasnysz i nie posiadające tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego, gdzie mogą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania z Wnioskodawcą), które spełniają łącznie następujące warunki:
 - a) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 2 pkt 11, lub zamieszkują w mieszkaniu chronionym i biorą udział/ukończyły program pomocy społecznej w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej,
 - b) uzyskują dochód w wysokości o której mowa w § 2 pkt 8 niniejszej uchwały;
- 2) najemcy lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, którzy chcą zamienić dotychczas zajmowane mieszkanie na inny wolny lokal będący w dyspozycji Gminy, a nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek innego lokalu, gdzie można zaspokajać potrzeby mieszkaniowe (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego najemcy) i jednocześnie spełniają łącznie następujące warunki:

a) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 2 pkt 11, lit. a) d), g), h), a nie posiadają zadłużenia w czynszu i innych opłatach eksploatacyjnych,

b) uzyskują dochód o którym mowa w § 2 pkt 8 niniejszej uchwały.

§ 4.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają przynajmniej 1 z wymienionych warunków:

1) są uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego od Gminy na mocy ustawy lub na podstawie orzeczenia sądu lub decyzji organu nadzoru budowlanego,

2) podlegają przekwaterowaniu z budynków gminnych przeznaczonych do sprzedaży lub budynków przeznaczonych na inne cele związane z ważnym interesem Gminy,

3) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 2 pkt 11 lit. b), d), e), f), g) niniejszej uchwały,

4) są ofiarami przemocy w rodzinie.

§ 5.

W przypadkach podyktowanych względami społecznymi oraz racjonalną gospodarką lokalami- najemcy, który posiada zadłużenie w czynszu i innych opłatach eksploatacyjnych, Gmina może zaproponować najem innego wolnego lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu, który jest tańszy w utrzymaniu. Warunkiem dokonania takiej zamiany jest uregulowanie przez najemcę w całości zadłużenia w czynszu wraz z odsetkami lub prawidłowe realizowanie warunków porozumienia co do spłaty zadłużenia w ratach.

§ 6.

Prawo najmu lokalu mieszkalnego nie przysługuje osobom, które:

1) zbyły przysługujące im wcześniej prawa do lokalu lub nieruchomości, jeżeli otrzymane z tego tytułu środki finansowe wystarczają na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;

2) dokonały dobrowolnej zamiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym, usytuowaniu lub powierzchni, uprawniających do starania się o najem lokalu mieszkalnego;

3) porzuciły dotychczas zajmowany lokal z zasobów gminnych bez rozliczenia z administratorem budynku wynikającego z zobowiązań zawartych w umowie najmu.

§ 7.

1. O zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

a) stale zamieszkują na terenie gminy Przasnysz i nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania z Wnioskodawcą),

b) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w §2 pkt 11 niniejszej uchwały lub zamieszkują w mieszkaniu chronionym i biorą udział/ukończyły program pomocy społecznej w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej,

c) uzyskują dochód w wysokości o której mowa w §2 pkt 9.

2. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się ponadto z osobami, którym sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu.

§ 8.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

1) pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 2 pkt 11 lit. a), g), i),

2) które są ofiarami przemocy w rodzinie,

3) zamieszkującym w lokalu podlegającym opróżnieniu na mocy wyroku sądu, którego wykonanie uzależnione jest od złożenia przez Gminę oferty najmu lokalu socjalnego.

§ 9.

Prawo najmu lokalu socjalnego nie przysługuje osobom, które:

1) zbyły przysługujące im prawa do lokalu lub nieruchomości - jeżeli otrzymane z tego tytułu środki finansowe wystarczają na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,

2) które dokonały dobrowolnej zamiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym, usytuowaniu lub powierzchni, uprawniającej do starania się o najem lokalu socjalnego.

§ 10.

Pomieszczenia tymczasowe przeznacza się dla osób, wobec których wszczęto egzekucję obowiązku opróżnienia lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia w którym mogą zamieszkać,
- 2) nie znalazły pomieszczenia tymczasowego, lub takiego pomieszczenia nie wskazał wierzyciel lub osoba trzecia.

§ 11.

1. Umowy najmu lokalu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego zawiera się na czas oznaczony, przy czym pomieszczenia tymczasowe mogą być wynajmowane na okres nie krótszy niż 1 miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.
2. Umowę najmu lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na kolejny okres na pisemny wniosek, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, a ponadto prawidłowo wywiązuje się z obowiązków nałożonych umową najmu.
3. Na lokale socjalne przeznacza się lokale o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym. W przypadkach dużego zapotrzebowania Gminy na dostarczanie lokali socjalnych - dopuszcza się możliwość zmiany przeznaczenia lokali mieszkalnych z gminnego zasobu na lokale socjalne, jeżeli spełniają one wymogi lokalu socjalnego zgodnie z ustawą.
4. Na pomieszczenia tymczasowe przeznacza się pomieszczenia spełniające warunki określone w ustawie, przy czym dopuszcza się możliwość wyodrębnienia kilku pomieszczeń tymczasowych w obrębie jednego lokalu, jeśli pozwalają na to warunki techniczne i prawne oraz zmianę przeznaczenia lokali z gminnego zasobu na pomieszczenia tymczasowe.

§ 12.

1. Procedura zmierzająca do zawarcia umowy najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Przasnysz - rozpoczyna się od złożenia w urzędzie następujących dokumentów:

- 1) wypełniony i potwierdzony przez właściwe organy/instytucje – wniosek o oddanie w najem lokalu mieszkalnego/socjalnego lub wniosek o zamianę lokalu mieszkalnego/socjalnego (wzór formularza określa Wójt) wraz z opisem sytuacji życiowej Wnioskodawcy i pozostałych członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;
- 2) potwierdzenie wysokości dochodów Wnioskodawcy oraz pozostałych członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, uzyskanych w okresie ostatnich 3 pełnych miesięcy;
- 3) orzeczenie o niepełnosprawności wraz z dokumentacją medyczną określającą typ schorzenia, w przypadku gdy stan zdrowia ma znaczenie dla sprawy mieszkaniowej;
- 4) prawomocne orzeczenie sądu w przedmiocie eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu (w przypadku gdy nakaz dotyczy Wnioskodawcy, bądź którejkolwiek z osób objętych wnioskiem);
- 5) w zależności od indywidualnej sytuacji życiowej Wnioskodawcy: prawomocne orzeczenia sądów w przedmiocie: rozvodu, separacji małżonków, podziału majątku wspólnego małżonków, władzy rodzicielskiej nad małoletnimi dziećmi, stosowania przemocy w rodzinie oraz inne dokumenty wydane przez organy i instytucje, które potwierdzają stan faktyczny opisywany w podaniu;
- 6) w przypadku braku zameldowania na terenie gminy Przasnysz - dokumenty potwierdzające, iż centrum życiowe Wnioskodawcy znajduje się na terenie Gminy Przasnysz;
- 7) w przypadku osoby nie posiadającej miejsca zameldowania na pobyt stały – potwierdzenie wymeldowania z ostatniego miejsca pobytu stałego wystawione przez właściwy urząd gminy;
- 8) oświadczenie (wzór formularza określa Wójt) dotyczące braku tytułu prawnego do lokalu lub nieruchomości, które mogą służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, a w przypadku wcześniejszego zbycia lokalu lub nieruchomości – oświadczenie o wysokości uzyskanych środków finansowych z tego tytułu;

