

Uchwała Nr XXXIII/261/2014

Rady Gminy Przasnysz

z dnia 28 marca 2014 r.

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 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 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 tym w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz 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) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz 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.

§ 2.

Mieszkaniowy zasób Gminy Przasnysz tworzą:

- 1) lokale mieszkalne w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2014 r., poz. 150), wynajmowane na czas nieoznaczony,
- 2) lokale socjalne w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy o której mowa w pkt. 1 wynajmowane na czas określony,

3) lokale zamienne w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 6 ustawy o której mowa w pkt. 1.

§ 3.

1. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być oddawane w najem lub podnajem na czas nieokreślony, osobom, których wysokość dochodu gospodarstwa domowego, rozumianą jako 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, dla gospodarstwa jednoosobowego przekracza 100%, a nie przekracza 250% najniższej emerytury, a dla gospodarstwa wieloosobowego: przekracza 75%, a nie przekracza 200% najniższej emerytury.
2. Lokale socjalne z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na czas określony, osobom, których wysokość dochodu gospodarstwa domowego, rozumianą jako 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, dla gospodarstwa jednoosobowego – nie przekracza 100% najniższej emerytury, a dla gospodarstwa wieloosobowego – nie przekracza 75% najniższej emerytury.
3. Przez dochód gospodarstwa domowego wyliczany dla celów określonych w ust 1 i 2 rozumie się dochód, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U z 2013 r. poz. 966).

§ 4.

1. Ustala się możliwość udzielenia przez Wójta obniżki czynszu w przypadku gdy stawka czynszu osiągnęła wartość równą lub większą od 2% wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej zgodnie ze wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych - ogłoszonych przez Wojewodę Mazowieckiego drodze obwieszczenia.
2. Obniżki o której mowa w ust. 1 udziela się na pisemny wniosek najemcy, który:
 - 1) spełnia kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu, tj. średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka

gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym,

2) nie pobiera dodatku mieszkaniowego i nie jest uprawniony do otrzymania dodatku mieszkaniowego,

3) nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu, chyba że wywiązuje się z porozumienia zawartego w sprawie spłaty zadłużenia.

§ 5.

Ustala się następujące warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu o znacznym zaludnieniu, w którym, przy uwzględnieniu ilości osób stale w nim zamieszkujących, powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na osobę jest równa lub mniejsza niż 5m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub równa lub 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 lub mniejsza niż 7m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub równa/mniejsza niż 12 m² - w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
- 2) trudne warunki mieszkaniowe , w tym w szczególności:
 - a) zamieszkiwanie w lokalach, które z uwagi na zły stan techniczny zostały przeznaczone do rozbiórki, przebudowy, kapitalnego remontu,
 - b) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie spełniających warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego,
 - c) pozbawienie mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, zdarzenia losowego,
 - d) sytuacja pełnoletnich wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych lub rodzin zastępczych, których miejsce zamieszkania znajduje się na terenie Gminy Przasnysz lub zamieszkałych na tym terenie przed umieszczeniem w placówce lub rodzinie zastępczej, gdy powrót do wcześniejszego miejsca zamieszkania jest niemożliwy,

f) sytuacja osób bezdomnych w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej (Dz. U z 2013 r., poz. 182.),

§ 6.

1. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Przasnysz mogą ubiegać się osoby zamieszkałe na pobyt stały 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:

1) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 5 pkt. 2 ,

2) uzyskują dochód w wysokości o której mowa w § 3 ust 1 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:

1) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 5 pkt. 2, a nie posiadają zadłużenia w czynszu i innych opłatach eksploatacyjnych,

2) uzyskują dochód o którym mowa w § 3 ust 1 niniejszej uchwały.

§ 7

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

1) są uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego od Gminy na mocy ustawy lub na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu lub ostatecznej 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 § 5 pkt 2 niniejszej uchwały,
- 4) są ofiarami przemocy w rodzinie.

§ 8.

1. 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.
2. Zamiana lokalu dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy.
3. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Przasnysz może być dokonana jako wzajemna zamiana pomiędzy dwoma najemcami tych zasobów, pod warunkiem zdania uprzednio zajmowanego lokalu w stanie nie gorszym i wolnego od osób i rzeczy.

§ 9.

Prawo najmu lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego 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 ze zobowiązań zawartych w umowie najmu.

§ 10.

1. O zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego 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 §5 pkt 2 niniejszej uchwały,

c) uzyskują dochód w wysokości o której mowa w § 3 ust 1.

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

§ 11.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

1) które są ofiarami przemocy w rodzinie,

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

§ 12.

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.

§ 13.

W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Przasnysz nie wchodzi lokale , których powierzchnia przekracza 80 m².

§ 14.

1. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 1 rok.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego 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.

§ 15.

1. Wypełnione i potwierdzone przez właściwe organy lub instytucje, wnioski o oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub socjalnego wraz z opisem sytuacji życiowej Wnioskodawcy i pozostałych członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, przyjmowane są w siedzibie Urzędu Gminy Przasnysz.
2. Wnioski, o których mowa w ust 1 podlegają ocenie w celu ustalenia czy warunki mieszkaniowe i dochód uprawniają wnioskodawcę do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego.
3. Społeczną kontrolę co do prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Komisja Mieszkaniowa, w liczbie od członków powołana przez Wójta Gminy Przasnysz.
4. Szczegółowy regulamin i zakres działania Komisji Mieszkaniowej zostanie określony zarządzeniem Wójta Gminy Przasnysz.
5. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy w szczególności :
 - 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,
6. W oparciu o opinie Komisji, Wójt Gminy Przasnysz podejmuje ostateczną decyzję o przydziale lokalu.

§ 16.

1. Wnioski o najem rozpatruje się zgodnie z kryteriami przyjętymi w uchwale celem ustalenia uprawnień Wnioskodawców do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i umowy najmu lokalu socjalnego.
2. W przypadku wystąpienia zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową Gminy, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna nakazująca dostarczenie lokalu, sprawa jest rozpatrywana wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej.
3. W przypadku wystąpienia wątpliwości co do danych zawartych w złożonej przez Wnioskodawcę dokumentacji – przeprowadza się wizję lokalową mającą na celu ustalenie stanu faktycznego co do warunków socjalno-bytowych w miejscu zamieszkania/zameldowania Wnioskodawcy.

4. Brak pisemnej zgody na przeprowadzenie kontroli warunków zamieszkiwania lub uniemożliwienie przez Wnioskodawcę dokonania wizji w całości lub części lokalu bez wskazania ważnych i niezależnych od Wnioskodawcy przyczyn, a także nieuzasadniona odmowa złożenia przez Wnioskodawcę lub małżonka – podpisu na protokole sporządzonym podczas wizji – są równoznaczne z rezygnacją z ubiegania się o pomoc mieszkaniową Gminy.

5. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą – skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

6. Nieusprawiedliwiony brak reakcji na prawidłowo doręczone wezwanie do stawienia się osobiście w siedzibie urzędu w celu złożenia wyjaśnień lub dostarczenia dokumentacji niezbędnej do stwierdzenia spełniania kryteriów określonych niniejszą uchwałą (dotyczy Wnioskodawcy oraz wszystkich pełnoletnich osób objętych wnioskiem) – skutkuje pozostawieniem sprawy bez rozpoznania.

§ 17.

1. W przypadku gdy Gmina dysponuje wolnym i gotowym do zasiedlenia lokalem - po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej i przy uwzględnieniu zasad wynikających z niniejszej uchwały oraz zasady racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym – Wójt przedkłada na piśmie propozycję najmu wytypowanej osobie, kierując się przy tym następującymi kryteriami:

a) dopasowanie metrażu, standardu, lokalizacji i usytuowania lokalu do struktury rodziny, możliwości finansowych i sytuacji zdrowotnej członków danego gospodarstwa domowego,

b) długość okresu oczekiwania na propozycję najmu i ilość propozycji najmu.

2. W ofercie najmu wskazuje się dokładny adres lokalu oraz wyznacza termin na obejrzenie lokalu i zapoznanie się ze szczegółami oferty oraz stawienie się osobiście w Biurze w celu wypowiedzenia się na temat przyjęcia bądź odmowy przyjęcia zaproponowanego lokalu.

3. Przyjęcie oferty najmu przez uprawnionego polega na złożeniu w urzędzie pisemnego oświadczenia, iż akceptuje on warunki oferty i zapoznał się ze

stanem technicznym lokalu. Oświadczenie tej treści jest podstawą do wydania przez Wójta skierowania do zawarcia umowy najmu na przedmiotowy lokal.

§ 18.

1. Prawo do korzystania z lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy wnioskodawca uzyskuje poprzez zawarcie odpowiedniej umowy najmu .
2. Wynajmujący zawiera umowę najmu z osobą wskazaną w skierowaniu – najpóźniej w terminie 14 dni licząc od daty otrzymania skierowania.
3. Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony jest uzależnione od wpłacenia przez przyszłego najemcę kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu - w wysokości 12-krotności czynszu wyliczonego dla tego lokalu na dzień zawarcia umowy. Zasady pobierania i możliwość rozłożenia kaucji na raty - określa Wójt w drodze zarządzenia.

§ 19.

1. W przypadku rozwiązania stosunku najmu z powodu opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę lub w przypadku zgonu najemcy i braku osób, które z mocy prawa wstępują w najem (art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego) – osoby, które pozostały w lokalu mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu na ogólnych zasadach przewidzianych w uchwale.
2. W przypadku pozytywnego zweryfikowania wniosku i zakwalifikowania na listę uprawnionych do najmu lokalu z zasobów gminnych, Wójt może wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu na dotychczas zajmowany lokal lub zaproponować wynajem innego lokalu z gminnego zasobu.
3. Uzyskanie najmu dotychczas zajmowanego lokalu jest możliwe gdy wnioskodawca stale zamieszkiwał w spornym lokalu od co najmniej 3 lat przed opuszczeniem lokalu przez najemcę lub jego zgonem, nie zakłócał porządku domowego, utrzymywał lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym oraz uregulował wszelkie zobowiązania finansowe wynikające z użytkowania lokalu.
4. Osoby, które nie spełniają warunków określonych niniejszą uchwałą wzywa się do opuszczenia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego oraz opróżnienia go z rzeczy w wyznaczonym terminie, pod rygorem wniesienia przez Wynajmującego do sądu powództwa o eksmisję wszystkich osób zajmujących lokal wraz z ich mieniem.

§ 20.

Traci moc uchwała Nr XXXII/238/2014 Rady Gminy Przasnysz z dnia 6 marca 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Przasnysz.

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przasnysz.

§ 22

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Przasnysz
Andrzej Sekuna