

Projekt

z dnia 16 stycznia 2014 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXXIII/...../2013
RADY GMINY STANISŁAWÓW**

z dnia 2014 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 i 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 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz.594 z późn. zm.) Rada Gminy Stanisławów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy, Gmina Stanisławów wynajmuje potrzebującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

2. Gmina Stanisławów tworzy mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art. 20 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, obejmujący:

- 1) lokale mieszkalne;
- 2) lokale socjalne;
- 3) lokale zamienne.

3. Gmina Stanisławów tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, o którym mowa w art. 25a ustawy wymienionej w ust. 2.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Stanisławów;
- 3) Komisji Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną zarządzeniem Wójta Gminy w skład której wchodzi przedstawiciele Rady Gminy w ilości minimum 2 osób, przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej i pracownik Urzędu Gminy.
- 4) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt. 1, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stanisławów;
- 5) Wójta Gminy - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Stanisławów;
- 6) Urzędzie Gminy - należy przez to rozumieć Urząd Gminy Stanisławów;
- 7) niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych należy przez to rozumieć nieposiadanie lokalu mieszkalnego nadającego się do zamieszkania lub w zajmowanym lokalu mieszkalnym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 10 m² tej powierzchni.
- 8) zamieszkiwaniu przez okres 5 lat – należy rozumieć udokumentowane ciągle zamieszkiwanie przez okres 5 lat, w przypadku osób bezdomnych - ostatnie ciągle zameldowanie na terenie gminy przez okres 5 lat, w przypadku osób opuszczających placówkę opiekuńczo-wychowawczą – ostatnie udokumentowane ciągle zamieszkiwanie na terenie gminy przez ostatnie 5 lat rodziców lub tej osoby.

Rozdział 2.
Zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony oraz kryteria wyboru osób,
z którymi zawierane są umowy na te lokale

§ 3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być przedmiotem najmu

na rzecz osób fizycznych, które zamieszkiwały w sposób ciągły, na terenie gminy bezpośrednio przed złożeniem wniosku przez okres 5 lat i mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

§ 4. 1. Określa się wysokość dochodu przypadającego na jedną osobę w gospodarstwie domowym, uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony.

2. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego nie może przekraczać:

- 1) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Do ustalenia dochodu, o którym mowa w ust. 2, stosuje się przepisy art. 3 ust.

3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 j.t.).

4. Wysokość najniższej emerytury ustala się w sposób określony w art.3 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 j.t.).

§ 5. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony

przysługuje osobom spełniającym warunki, określone w § 3 § 4, w niżej określonej kolejności:

- 1) pozbawionym lokalu wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zajmującym lokal w budynku przeznaczonym do opróżnienia w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska;
- 3) zajmującym lokal w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, przeznaczonym do rozbioru ;
- 4) opuszczającym placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości;
- 5) posiadającym znaczny stopień niepełnosprawności, orzeczonej na stałe przez właściwy zespół orzekający do spraw orzekania o niepełnosprawności;

§ 6. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony uzależnia się od wpłacenia kaucji, która wynosi sześciokrotność czynszu za dany lokal.

2. Kaucji nie pobiera się, jeżeli najemca zajmował lokal mieszkalny lub socjalny na podstawie umowy na czas określony bezpośrednio przed terminem zawarcia umowy na czas nieokreślony.

3. Wójt Gminy, w uzasadnionych wypadkach, może zwolnić z wpłacenia kaucji lub rozłożyć ją na raty.

Rozdział 3.

Zasady wynajmowania lokali socjalnych oraz kryteria wyboru osób, z którymi zawierane są umowy na te lokale

§ 7. Lokale socjalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być przedmiotem najmu na rzecz osób fizycznych, które zamieszkiwały na terenie gminy bezpośrednio przed złożeniem wniosku przez okres 5 lat i które nie mają tytułu prawnego do lokalu.

§ 8. 1. Określa się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego.

2. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu socjalnego nie może przekraczać:

- 1) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie osoby samotnie gospodarującej;
- 2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Do ustalenia wysokości dochodu, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy § 4 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 j.t.).

4. Wysokość najniższej emerytury ustala się w sposób określony w art.3 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 j.t.).

§ 9. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom spełniającym warunki w zakresie osiągnięcia dochodów, określone w § 7 § 8, w niżej określonej kolejności:

- 1) które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądu;
- 2) zajmującym lokal w budynku przeznaczonym do opróżnienia w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska;
- 3) opuszczającym placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości;
- 4) posiadającym znaczny stopień niepełnosprawności orzeczonej na stałe przez właściwy zespół orzekający do spraw orzekania o niepełnosprawności;
- 5) bezdomnym, których ostatnim miejscem zamieszkania była Gmina Stanisławów.
- 6) posiadającym znaczny stopień niepełnosprawności orzeczonej na stałe przez przez właściwy zespół orzekający do spraw orzekania o niepełnosprawności;

Rozdział 4.

Zasady wynajmowania lokali na czas trwania stosunku pracy oraz kryteria wyboru osób, z którymi zawierane są umowy na te lokale

§ 10. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być przedmiotem najmu na rzecz osób fizycznych niezbędnych do pracy na terenie Gminy, na czas trwania stosunku pracy.

§ 11. Niezbędność osób do pracy na terenie gminy ustala Wójt Gminy na wniosek podmiotu zatrudniającego osobę ubiegającą się o najem lokalu.

§ 12. Przez spełnienie warunków niezbędności osoby do pracy na terenie gminy należy rozumieć zwłaszcza:

- 1) wysokie kwalifikacje osoby, której nie będzie można zatrudnić jeżeli nie zaproponuje się jej lokalu mieszkalnego;
- 2) zagrożenie zwolnienia się z pracy osoby o wysokich kwalifikacjach, jeżeli nie zapewni się jej lokalu mieszkalnego i braku możliwości zatrudnienia innej osoby o porównywalnych kwalifikacjach.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 13. 1. Zamiany lokali mogą być dokonywane w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Zamiana lokali następuje na zgodny wniosek osób mających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie, za zgodą wynajmującego(wynajmujących) te lokale.

3. Na wniosek najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, Wójt Gminy może wyrazić zgodę na zamianę jego lokalu na inny wolny lokal z tego zasobu, jeżeli w wyniku tej zamiany zwolniony zostanie lokal o powierzchni większej od lokalu proponowanego do zasiedlenia.

4. W przypadku trudności z opłacaniem czynszu za wynajmowany lokal Wójt Gminy może zaproponować najemcy zamianę na lokal o niższym standardzie, w którym ten najemca będzie opłacał niższy czynsz.

§ 14. Na wniosek najemcy zajmującego lokal socjalny, wynajmujący może zawrzeć z nim umowę na inny lokal, po zwolnieniu lokalu dotychczas zajmowanego.

§ 15. Wynajmujący może odmówić zgody na dokonanie zamiany w szczególności, gdy:

- 1) w wyniku zamiany nastąpiłoby nadmierne zagęszczenie lokalu, tj. poniżej norm

określonych w ustawie;

- 2) w wyniku zamiany zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkujących z najemcą.

Rozdział 6.

Oddawanie w najem tymczasowych pomieszczeń

§ 16. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się osobą fizyczną określoną w art. 25 c ustawy z wyłączeniem osób wymienionych w art. 25 d ustawy.

§ 17. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas określony w art. 25a ustawy.

Rozdział 7.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 18. Nie określa się kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² z powodu braku ich w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 8.

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

§ 19. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, o którego najem nie wystąpiły po śmierci najemcy, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu tego lokalu, jeżeli zamieszkiwały z najemcą w sposób ciągły, bezpośrednio przed jego opuszczeniem przez najemcę lub jego śmiercią przez okres co najmniej 5 lat i opłacały od czasu opuszczenia lokalu przez najemcę lub jego śmierci odszkodowanie, o którym mowa w art. 18 ustawy.

§ 20. Umowa najmu może być zawarta z osobami wymienionymi w § 19 jeżeli spełniają warunki określone w rozdziałach 3 i 4.

§ 21. Zawarcie umowy z osobami wymienionym w § 19 może być uzależnione od uregulowania czynszu i innych opłat za użytkowanie lokalu nieuregulowanych przez najemcę.

Rozdział 9.

Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali

§ 22. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego z mieszkaniowego zasobu gminy składają w Urzędzie Gminy wniosek, deklarację o wysokości dochodu oraz dokumenty potwierdzające wysokość dochodu i dane zawarte we wniosku.

2. Wzór wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego określa Wójt Gminy.

3. Wzór deklaracji o wysokości dochodu stanowi załącznik nr 2 do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 156, poz. 1817) .

§ 23. 1. Wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego podlegają wpisaniu do rejestru osób oczekujących na zawarcie lokalu mieszkalnego i socjalnego w Gminie.

2. Właściwy pracownik Urzędu Gminy sprawdza kompletność dokumentów, ich wiarygodność i spełnienie zasad określonych w rozdziale 3 i 4.

3. Osoby, które złożyły niekompletny wniosek są wzywane do uzupełnienia zawartych w nich danych lub brakujących załączników w ciągu 14 dni. Nieuzupełnienie danych i niedostarczenie brakujących załączników skutkuje wykreśleniem z rejestru osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego.

4. W przypadku wątpliwości co do wiarygodności danych zawartych we wniosku i w załącznikach Wójt Gminy zleca przeprowadzenie wywiadu środowiskowego. Wywiad środowiskowy przeprowadza się w sposób określony w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzenia wywiadu (Dz. U. z 2013 r. poz. 589). Pracownik przeprowadzający wywiad środowiskowy może żądać od wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego złożenia, pod rygorem odpowiedzialności karnej, oświadczenia o stanie majątkowym.

5. Osoby: które odmówiły złożenia oświadczenia o stanie majątkowym, u których występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami, wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy, wskazującym, że jest ona w stanie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe; które wykazały we wniosku liczbę osób wspólnie zamieszkających większą niż faktyczna liczba osób zamieszkających: które podały inne, nieprawdziwe dane, mające wpływ na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego lub nie spełniają zasad określony w rozdziale 3 i 4 - podlegają wykreśleniu z rejestru osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego.

6. O wykreśleniu z rejestru osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego osoby te są informowane na piśmie.

7. Przed skierowaniem do rozpatrzenia przez Komisję Mieszkaniową wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego, jeżeli od złożenia wniosku minęło więcej niż trzy miesiące, należy wezwać wnioskodawcę do potwierdzenia danych w nim zawartych lub ich zmiany i uzupełnienia.

§ 24. 1. Wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego, figurujące w rejestrze osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego, są rozpatrywane przez Komisję Mieszkaniową, po uzyskaniu przez Gminę wolnego lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

2. Komisja Mieszkaniowa, rozpatrując wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego, jeżeli uzna dane zawarte we wniosku oraz uzyskane w ramach wywiadu za niewystarczające, może wezwać wnioskodawców do złożenia dodatkowych wyjaśnień lub dokonać oględzin dotychczasowego miejsca zamieszkania wnioskodawcy.

3. Komisja Mieszkaniowa rozpatrując wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego, kieruje się zasadami zawartymi w rozdziale 2 i 3.

4. Komisja Mieszkaniowa po rozpatrzeniu wniosków sporządza protokół w którym zawiera propozycje zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych i socjalnych z konkretnymi osobami, które złożyły wniosek oraz uzasadnia swoje propozycje.

5. Protokół Komisji Mieszkaniowej zatwierdza Wójt, zgadzając się z wnioskami Komisji lub określając inne rozwiązania.

§ 25. Po ustaleniu osób, z którymi zostaną zawarte umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego sporządza się wykaz tych osób. Wykaz ten wywiesza się na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, publikuje się w BIP Urzędu Gminy oraz przesyła osobom, których wnioski były rozpatrywane.

§ 26. 1. W ciągu 14 dni osoby, których wnioski były rozpatrywane mogą wnieść do Wójta Gminy o ponowne rozpatrzenie wniosku.

2. Odwołania, o których mowa w ust.1. Wójt Gminy rozpatruje w ciągu 30 dni od ich złożenia. Przy rozpatrywaniu odwołań Wójt Gminy zasięga opinii Komisji Mieszkaniowej.

3. Po rozpatrzeniu odwołań Komisja Mieszkaniowa sporządza protokół, w którym przedstawia propozycje uznania odwołania i zmiany wykazu osób do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego, lub jego odrzucenia.

4. Wójt Gminy po zapoznaniu się z protokołem Komisji Mieszkaniowej i jej propozycjami, podejmuje ostateczną decyzję o wskazaniu osób do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

Rozdział 10.

Postępowanie przy zawieraniu umów

§ 27. 1. O podjętej przez Wójta decyzji pisemnie informowane są osoby, które złożyły odwołanie i osoby, z którymi planuje się zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

2. Osoby, wymienione w punkcie 1, w ciągu 14 dni od powiadomienia mają prawo odmówić podpisania umowy najmu lokalu. Niepodpisanie umowy najmu lokalu w ciągu 14 dni jest jednoznaczne z odmową jej podpisania.

Rozdział 11.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca obniżkę czynszu

§ 28. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca obniżkę czynszu określa § 10 Uchwały NrRady Gminy Stanisławów z dnia2013 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stanisławów.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 29. Do wniosków o najem lokali złożonych przed dniem wejścia w życie uchwały,

a nie zakończonych zawarciem umowy najmu lokalu stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 30. W przypadkach szczególnie uzasadnionych względami społecznymi, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej i Rady Gminy, Wójt może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego z gminnego zasobu mieszkaniowego z osobą niespełniającą wymogów zawartych w rozdziałach 2,3,4,6.

§ 31. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Kopacz

UZASADNIENIE

Uchwała jest realizacją postanowień 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 j.t.). Określa ona zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy z uwzględnieniem szczegółowych zasad określonych w art.21, ust. 3, pkt 1 -7 cytowanej ustawy.