

UCHWAŁA NR XII/74/2019
RADY GMINY KAZANÓW

z dnia 26 listopada 2019 r.

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

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz 506 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1182 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kazanów, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kazanów.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXV/164/2002 Rady Gminy w Kazanowie z dnia 14.03.2002 roku w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kazanów

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Szymon Wołński
Szymon Wołński

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KAZANÓW

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1.1. Uchwałę stosuje się do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 2. Ilekroć w niniejszych zasadach jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kazanów,
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Kazanów,
- 4) zasobie mieszkaniowym Gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób w rozumieniu ustawy,
- 5) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 6) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu,
- 7) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 8) deklaracji – deklaracja o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o której mowa w art. 21b ust. 2 ustawy,
- 9) kwota najniższej emerytury – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,
- 10) należności – cywilnoprawne należności pieniężne z tytułu używania lokalu, w szczególności obejmujące należność główną, odsetki a także koszty egzekucyjne.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu.

§ 3. Ustala się następujące kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony:

- 1) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony – średnia miesięczna wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka przedstawiona w deklaracji załączonej do wniosku określa się do kwoty 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i do kwoty 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. Ustala się następujące kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem socjalny lokalu:

- 1) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu – średnia miesięczna wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka przedstawiona w deklaracji załączonej do wniosku określa się do kwoty 90% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i do kwoty 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5.1. Ustala się następujące kryterium dochodowe zastosowania obniżki czynszu w stosunku do najemców lokalu, którzy mają zawartą umowę na czas nieoznaczony:

- 1) najemcy lokalu, którego średnia miesięczna wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia deklaracji załączonej do wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza:

- w gospodarstwie jednoosobowym kwoty 90 % najniższej emerytury,
- w gospodarstwie wieloosobowym kwoty 60% najniższej emerytury,

mogą ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości do 10% w stosunku do obowiązującej stawki czynszu w danym lokalu,

- 2) najemcy lokalu, którego średnia miesięczna wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia deklaracji załączonej do wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza:

- w gospodarstwie jednoosobowym kwoty 80 % najniższej emerytury,
- w gospodarstwie wieloosobowym kwoty 50% najniższej emerytury,

mogą ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości do 10 % w stosunku do obowiązującej stawki czynszu w danym lokalu.

2. Obniżka czynszu może nastąpić tylko na pisemny wniosek najemcy.

3. Obniżki czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy od następnego miesiąca po pozytywnie rozpatrzonym wniosku.

Rozdział 3.

§ 6. Kryteria kwalifikacji wniosków.

1. Uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony są osoby, które spełniają łącznie następujące kryteria, które powinny zostać spełnione przez wszystkie osoby objęte wnioskiem:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy,
- 2) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 3) nie są właścicielem ani współwłaścicielem nieruchomości zabudowanej lub niezabudowanej,
- 4) spełniają kryterium dochodowe określone w § 3.

2. Uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu są osoby, które spełniają łącznie następujące kryteria, które powinny zostać spełnione przez wszystkie osoby objęte wnioskiem:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu,
- 3) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 4) nie są właścicielem ani współwłaścicielem nieruchomości zabudowanej lub niezabudowanej,
- 5) spełniają kryterium dochodowe określone w § 4.

3. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu na czas oznaczony oraz umowy najmu socjalnego lokalu w przypadku gdy:

- 1) wnioskodawca lub osoba ujęta we wniosku posiada własność lub współwłasność nieruchomości zabudowanej lub niezabudowanej, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 2) z analizy wniosku oraz faktycznej sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej wynika, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

Rozdział 4.

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

§ 7.1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu w pierwszej kolejności są:

- 1) osoby zamieszkujące lokale, które uległy zniszczeniu w wyniku zdarzeń losowych (w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru) w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie, pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w § 3 lub § 4. Wówczas umowa najmu lokalu może zostać zawarta do 3 lat.
- 2) osoby, które nabyły uprawnienia do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,

- 3) osoby posiadające niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe w stosunku do których stwierdzono występowanie co najmniej jednej z następujących okoliczności:
 - a) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem posiada znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji na podstawie orzeczenia o niepełnosprawności,
 - b) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzoną niebieską kartą lub prawomocnym orzeczeniem sądowym,
- 4) osoby, które w okresie 2 ostatnich lat opuściły Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym przebywały przed umieszczeniem w placówce. Wówczas musi być spełniony warunek, iż osoby te przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy,
- 5) pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mają osoby, które uprzednio miały zawarte umowy najmu socjalnego lokalu, których dochody wzrosły ponad kryterium dochodowe umożliwiające przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu, ale nie przekraczają kryterium dochodowego umożliwiającego zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony i nie są właścicielem ani współwłaścicielem nieruchomości zabudowanej lub niezabudowanej – dotyczy to wszystkich członków gospodarstwa domowego.

Rozdział 5.

Zasady zawierania umów najmu socjalnego lokalu.

§ 8.1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony – 3 lata.

2. Kryterium dochodowego, o którym mowa w § 4 nie stosuje się w przypadku zawierania umów najmu socjalnego lokalu z osobami, którym sąd w wyroku nakazującym przymusowe opróżnienie lokalu dotychczas zajmowanego przyznał prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal spełnia kryteria określone w § 6 i nie posiada zaległości za używanie lokalu.

4. Dopuszcza się odmowę zawarcia ponownej umowy najmu socjalnego lokalu z uwagi na racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy, a w szczególności gdy:

- 1) wnioskodawca, jego małżonek lub osoba objęta wnioskiem wykraczali w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
- 2) lokal zamieszkuje zbyt mała ilość osób w stosunku do powierzchni tego lokalu.

Rozdział 6.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 9.1. Określa się następujące warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- zajmowany lokal jest w stanie technicznym, który zagraża zdrowiu i życiu jego mieszkańców,

Rozdział 7.

Wypowiedzenia.

- §10.1. Wypowiedzenie umów najmu lokalu przez Gminę odbywać się może zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Wójt może cofnąć oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu za posiadanie zaległości czynszowej tylko w przypadku całkowitego uregulowania zaległości czynszowej przed upływem terminu wypowiedzenia.
 3. Wójt może podjąć decyzję o ponownym zawarciu umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny do jego zajmowania wskutek wypowiedzenia umowy z uwagi na zadłużenie w opłatach za używanie lokalu, jeżeli osoba ta uregulowała wszystkie należności wobec Gminy łącznie z kosztami dochodzenia tych należności i spełnia kryteria określone w § 6.
 4. Wójt może podjąć decyzję o ponownym zawarciu umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny do jego zajmowania wskutek wypowiedzenia umowy z uwagi na zadłużenie w opłatach za używanie lokalu, jeżeli z osobą tą została podpisana ugoda na spłatę należności w ratach. Wówczas umowa najmu może być podpisana na czas spłaty rat, jednakże osoba ta musi spełniać kryteria określone w § 6.

Rozdział 8.

- § 11. 1. W przypadku umów najmu zawartych na czas nieoznaczony po 20.04.2019 r., Gmina co 3 lata weryfikuje spełnianie przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lokalu.
2. Weryfikacja dochodu następuje zgodnie z zasadami określonymi w art. 21c ustawy.

Rozdział 9.

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

- § 12.1. Zamiany lokali podejmowane są i prowadzone w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i mogą być dokonywane:
- 1) pomiędzy stronami zainteresowanymi zamianą, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej za zgodą Wójta,
 - 2) do uwolnionego lokalu wskazanego przez Wójta,
2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z którymi zostały zawarte umowy na czas nieoznaczony, mogą w oparciu o złożone wnioski dokonywać zamiany lokali.

3. Na dokonanie zamiany lokali wymagana jest zgoda Wójta jeżeli co najmniej jeden z lokali stanowiących przedmiot zamiany jest lokalem wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali, jeżeli jej dokonanie mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania zasobem, w szczególności w przypadku, gdy:

- 1) w lokalu objętym w wyniku zamiany zaistniałoby nadmierne zaludnienie,
 - 2) nie byłoby możliwe ponowne zasiedlenie uzyskanego w wyniku zamiany lokalu,
 - 3) wystąpiłyby znaczne trudności w zasiedleniu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany, z uwagi na jego powierzchnię, strukturę lub położenie,
 - 4) istnieją nieuregulowane należności za czynsz, z wyłączeniem sytuacji dokonania zamiany na lokal mniejszy oraz udzielenia ulgi w spłacie należności, pod warunkiem realizacji warunków ugody i uiszczania bieżących należności w pełnej wysokości.
5. Pierwszeństwo w zamianie lokalu przysługuje w przypadku, gdy najemca lub członek wspólnego gospodarstwa domowego jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności i zajmuje lokal, który jest niedostosowany do jego potrzeb.

Rozdział 10.

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

§ 13.1. Podstawą rozpatrzenia wniosku o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu i najmu lokalu na czas nieoznaczony jest złożony przez osobę zainteresowaną wniosek.

2. Do wniosku należy dołączyć m.in. dokumenty o których mowa w art. 21b ustawy.
3. Wnioskodawca, we wniosku o najem lokalu powinien wykazać swój związek z Gminą i potwierdzić, że aktualnie posiada centrum życiowe, które znajduje się na terenie Gminy.
4. Wniosek podlega weryfikacji przez Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Wójta w drodze zarządzenia.
5. Kontrola społeczna w sprawach dotyczących wynajmowania lokali jest sprawowana przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.
6. Członkowie Społecznej Komisji Mieszkaniowej powoływani są spośród radnych, przedstawicieli mieszkańców Gminy oraz osób, które w ramach wykonywania swoich obowiązków wykonują zadania dotyczące pomocy społecznej.
7. Posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej zwołuje Przewodniczący Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
8. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest organem opiniodawczym.
9. Wnioskodawca zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Gminę o każdej zmianie jego sytuacji mieszkaniowej oraz wszelkich zmianach, które mają wpływ na jego sytuację bytową, rodzinną i materialną.

Rozdział 11.

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

§ 14.1. W razie opuszczenia lokalu lub po śmierci najemcy, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które pozostały w tym lokalu, jeżeli w chwili opuszczenia lokalu lub po śmierci najemcy stale zamieszkiwały z tym najemcą w lokalu przez okres co najmniej 3 ostatnich lat, po spełnieniu przez te osoby kryteriów określonych w § 6 oraz pod warunkiem, iż osoby te nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu, złożą oświadczenia o stanie majątkowym, a lokal, który zajmują utrzymany jest w należytym stanie technicznym. Warunki te, muszą być spełnione przez wszystkie osoby, które wraz z wnioskodawcą mają zamieszkać w lokalu zajmowanym dotychczas bez tytułu prawnego.

2. Gmina może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z osobami wymienionymi w ust. 1, gdy lokal był zadłużony, a osoby te całkowicie spłaciły zadłużenie wobec Gminy lub zawarły z Gminą ugodę na spłatę zaległości w ratach.

Rozdział 12.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

§ 15.1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględnić rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w windy lub inne urządzenia, które umożliwią samodzielne i swobodne opuszczanie lokalu.
3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Simon Wolinski
Simon Wolinski