

Projekt

z dnia 19 kwietnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

F W O J T
Marcin Zuwadka

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SŁUPNO**

z dnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, z późn. zm.¹⁾) oraz 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 2020 r., poz. 611) Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Słupno w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Rady Gminy w Słupnie Nr 230/XXV/13 z dnia 1 marca 2013r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Słupno.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słupno.

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

GLÓWNY SPECJALISTA
W WYDZIALE NIERUCHOMOŚCI
I GOSPODARKI KOMUNALNEJ
Izabela Borowska
Izabela Borowska

NACZELNIK
WYDZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
I GOSPODARKI KOMUNALNEJ
Anna Marciniak-Duplicka
Anna Marciniak-Duplicka

ADWOKAT
Wojciech Jędrlik
Wojciech Jędrlik

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone zostały w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.

Uzasadnienie

W myśl art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Rada Gminy zobowiązana jest do ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Wójt
Marcin Zawadka
Marcin Zawadka

GLÓWNY SPECJALISTA
W WYDZIALE NIERUCHOMOŚCI
I GOSPODARSTWA KOMUNALNEJ
Borowska
Izabela Borowska

NACZELNIK
WYDZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
I GOSPODARSTWA KOMUNALNEJ
Marciniak-Duplicka
Anna Marciniak-Duplicka

Załącznik do uchwały Nr2021

Rady Gminy Słupno

z dnia2021 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD

MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY SŁUPNO

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Słupno, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Słupno oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Słupno.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. Zasobie, należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Słupno,

2. Członku wspólnoty samorządowej gminy, należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie gminy Słupno, tzn. centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe. Mieszkańcem gminy jest każda osoba fizyczna mająca miejsce zamieszkania na terenie Gminy,

3. Gminie - oznacza to Gminę Słupno,

4. Ustawie - oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

5. Gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,

6. Dochodzie – oznacza to średnie miesięczne dochody brutto gospodarstwa domowego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych przy czym w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą, za dochód uznaje się dochód nie mniejszy niż zadeklarowana kwota przychodu, stanowiąca podstawę wymiaru składek na ubezpieczenia społeczne,

7. Najniższej emeryturze - oznacza to kwotę najniższej emerytury brutto ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, obowiązującej w dniu składania wniosku,

8. Lokalu - oznacza to lokal w rozumieniu Ustawy.

9. Lokalu zamiennym - oznacza to lokal zamienny w rozumieniu Ustawy.

10. Najmie socjalnym lokalu - oznacza to najem socjalny lokalu w rozumieniu Ustawy

11. Pobliskiej miejscowości – oznacza to pobliską miejscowość w rozumieniu Ustawy

12. Deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego - oznacza to deklarację, o której mowa w art. 21b ust. 2 Ustawy.

13. Oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego - oznacza oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, o którym mowa w art. 21b ust. 3 Ustawy.

14. Oświadczeniu o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości - oznacza to oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego

lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej nieruchomości, o którym mowa w art. 21b ust. 4 Ustawy.

15. Osobie niepełnosprawnej - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych

16. Komisji - oznacza to Gminną Komisję Mieszkaniową.

§ 3. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gmina zapewnia lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu

§ 4. Wysokość dochodu członków gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony:

1. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekracza:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Wobec najemców o których mowa w § 4, których dochód na członka gospodarstwa domowego jest niższy o 30% od dochodów ustalonych w § 4 ust. 1, można zastosować obniżkę naliczonego czynszu.

§ 6. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego najem socjalny lokalu:

1. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekracza:

- 1) 100% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 60% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Z osobami, które po upływie terminu obowiązywania umowy najmu socjalnego lokalu utraciły prawo do dalszego zajmowania lokalu z powodu przekroczenia dochodu, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony na dotychczas zajmowany lokal, jeżeli ich dochód nie przekracza wysokości określonej w § 4 ust. 1 i nadal zamieszkują w lokalu.

3. Osobom, o których mowa w ust. 2 Wójt może wskazać także inny lokal przeznaczony do najmu na czas nieoznaczony.

4. Umowy najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony tj. okres 1 roku, chyba, że ustawa stanowi inaczej.

§ 7. Wobec najemców, o których mowa w § 6, których dochód na członka gospodarstwa domowego jest niższy o 30% od dochodów ustalonych w § 6 ust. 1, można zastosować obniżkę naliczonego czynszu.

§ 8. Rozwiązuje się dotychczasowe umowy najmu o których mowa w § 4 i § 6, jeżeli Najemca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego

ADWOKAT
Wojciech Jesiak

części, a także posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie, lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 9. Wypowiadanie umów najmu odbywać się będzie zgodnie z zasadami zawartymi w Ustawie.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 10. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1. zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż $5m^2$, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego jest mniejsza niż $10m^2$,

2. średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwot określonych w § 4 ust. 1,

§ 11. Warunki wymienione w § 11 muszą być łącznie spełnione.

Rozdział 4.

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

§ 12. W pierwszej kolejności umowy najmu na czas nieoznaczony 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 komunalnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego,
- 4) do przekwaterowania z uwagi na inwestycje realizowane przez Gminę,

§ 13. W pierwszej kolejności umowy najmu socjalnego lokalu 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) zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 4) dokonującym zamiany z mieszkań komunalnych na lokale socjalne pod warunkiem, że gmina odzyska mieszkanie większe w zamian za mniejsze,
- 5) opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie zaspokoić ich we własnym zakresie – pod warunkiem, że jej ostatnie miejsce zamieszkania znajdowało się na terenie gminy Słupno,
- 6) pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej w przypadkach ciężkiej, przewlekłej choroby lub innej niepełnosprawności potwierdzonej orzeczeniem komisji lekarskiej

§ 14. W przypadkach trwale wykluczających możliwość zamieszkania, o których mowa w § 12 pkt 1 i 2 oraz w § 13 pkt 1-3 zawarcie umowy najmu odpowiedniego lokalu może nastąpić w trybie

ADRESKAT
Wojciech Jesiak

nadzwyczajnym, bez konieczności przeprowadzania procedury umieszczenia na liście uprawnionych do najmu.

Rozdział 5.

Zasady dokonywania zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 15. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.

§ 16.1. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy w określonych przypadkach:

- 1) na wspólnie złożony wniosek dwóch najemców posiadających tytuły prawne do zajmowanych lokali,
- 2) na wniosek najemcy, ubiegającego się o lokal mniejszy, z podobnym lub gorszym wyposażeniem technicznym, o ile znajduje się w trudnej sytuacji finansowej lub z ważnych powodów rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
- 3) na wniosek najemcy, ubiegającego się o zamianę lokalu ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu,
- 4) z inicjatywy Gminy, z zamiarem pozyskania lokali o większym metrażu poprzez przekwaterowanie do lokali o mniejszej powierzchni lokatorów zalegających z opłatami za zajmowany dotychczas lokal lub na wniosek lokatora deklarującego potrzebę zamieszkania w lokalu o mniejszej powierzchni,
- 5) z inicjatywy Gminy, z powodu zamiaru zbycia lokali w budynkach z zasobu mieszkaniowego, po odmowie ich wykupu przez dotychczasowych najemców.

2. Zwolnienie przez najemcę w drodze zamiany lokalu posiadającego zadłużenie nie zwalnia takiego najemcy z obowiązku uregulowania powstałych z tego tytułu zobowiązań.

3. Najemcy zwalnającemu w drodze zamiany lokal posiadający zadłużenie nie może zostać przydzielony inny lokal, za który opłaty przekroczą jego możliwości finansowe lub spowodują zwiększenie zadłużenia.

Rozdział 6.

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

§ 17. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy winny złożyć w Urzędzie Gminy w Słupnie następujące dokumenty:

- 1) wniosek;
- 2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego;
- 3) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 4) oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;

2. Wzór formularza wniosku, o którym mowa w ust. 1 określi Wójt Gminy.

3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania, brak uzupełnienia w terminie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

4. Wnioskodawcy zobowiązani są do aktualizowania danych zawartych we wnioskach na każde

wezwanie Wójta.

5. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędną do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

6. Dla poddania kontroli społecznej spraw z zakresu gospodarki zasobami mieszkaniowymi Gminy Słupno, Wójt Gminy w drodze zarządzenia powołuje Gminną Komisję Mieszkaniową.

W skład Komisji wchodzi pracownicy Urzędu Gminy w Słupnie, pracownicy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz Radni Gminy Słupno.

7. Wniosek o przydział lokalu wraz z kompletem dokumentów weryfikowany jest przez pracownika merytorycznego Urzędu Gminy w Słupnie oraz Gminną Komisję.

8. Pracownik merytoryczny Urzędu Gminy we współpracy z Komisją co najmniej raz w roku sporządza projekt listy osób oczekujących na przydział lokalu.

9. Projekty list kierowane są do Komisji celem ich zweryfikowania i zaopiniowania.

10. W celu weryfikacji danych zawartych we wniosku Komisja może żądać od wnioskodawców, aby w wyznaczonym terminie złożyli wskazane przez Komisję dokumenty, lub okazali zajmowane pomieszczenia. W przypadku odmowy spełnienia przez wnioskodawcę żądań Komisji, lub nieuzasadnionego uchybienia wyznaczonego terminu wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

11. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu z osobą niefigurującą na liście, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

12. Po analizie wniosków Komisja przedkłada Wójtowi propozycję zaktualizowanej listy uprawnionych do najmu.

13. O skreśleniu z listy wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

14. Komisja zwoływana jest w miarę potrzeb.

§ 18. W oparciu o opinię Komisji, Wójt Gminy zatwierdza listę osób uprawnionych do najmu i podejmuje ostateczną decyzję o przydziale lokalu.

Rozdział 7.

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

§ 19. Umowa najmu może być zawarta z osobą, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy z mocy przepisów art. 691 Kodeksu cywilnego, jeżeli spełnia łącznie warunki:

- 1) jest osobą bliską najemcy, przez które rozumie się wstępnych oraz zstępnych do drugiego stopnia, rodzeństwo,
- 2) jest osobą zamieszkującą z najemcą co najmniej 3 lata przed dniem jego śmierci, o ile nie występuje zadłużenie z tytułu opłat związanych z korzystaniem z lokalu,
- 3) spełnia kryteria dochodowe określone niniejszą Uchwałą,

ADWOKAT
Wojciech Jęsiak

§ 20. Okoliczność o której mowa w § 19 pkt 2 powinna być udokumentowana oświadczeniami co najmniej 2 sąsiadów, lub innymi dowodami.

Rozdział 8.

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

§ 21. 1. Warunki, jakim musi odpowiadać lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wskazywany w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych, zostały określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Lokal wskazany osobom niepełnosprawnym winien uwzględniać rzeczywiste potrzeby tych osób wynikające z rodzaju niepełnosprawności, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust 2b ustawy

§ 22. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy na wykonanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, rozpatrywane będą każdorazowo przez Wójta Gminy na wniosek dyrektorów/ kierowników tych jednostek.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 23. W skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Słupno nie wchodzi lokale o powierzchni przekraczającej 80 m².