

UCHWAŁA NR 235/XXVII/21
RADY GMINY STARA BIAŁA

z dnia 30 września 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, oraz z 2021 r. poz. 11 i 1243) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), Rada Gminy Stara Biała uchwala, co następuje:

§ 1. Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr 205/XXVI/13 z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stara Biała.

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

Przewodnicząca Rady

Małgorzata Edyta Lewandowska

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY STARA BIAŁA

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, ze zm.).

2. W celu zaspokojenia potrzeb lokalowych mieszkańców, Gmina Stara Biała tworzy Mieszkaniowy Zasób Gminy Stara Biała oraz określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu na czas nieoznaczony oraz najem socjalny lokali, a także lokali zastępczych na czas oznaczony.

3. W skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała wchodzi lokale będące własnością Gminy, które mogą być przedmiotem najmu lub zamiany.

Rozdział 2.

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

1. Umowa najmu na czas nieoznaczony zawierana jest przy najmie lub podnajmie lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała z wyjątkiem najmu socjalnego lokalu i lokali zastępczych.

2. Umowa najmu lub podnajmu na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 40% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie jednoosobowym, obowiązującego w dniu złożenia wniosku
- 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującego w dniu złożenia wniosku

3. Umowa najmu na czas oznaczony zawierana jest przy najmie socjalnym lokalu i najmie lokali zastępczych na okres nie krótszy niż 6 miesięcy i nie dłuższy niż 3 lata. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na wniosek najemcy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w uchwale Rady Gminy uzasadniającej oddanie w najem socjalny lokalu od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

4. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta na czas oznaczony, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem socjalny lokalu nie przekracza:

- 35% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie jednoosobowym, obowiązującego w dniu złożenia wniosku
- 25% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującego w dniu złożenia wniosku.

5. Przy kwalifikowaniu wniosków o najem lub podnajem lokalu na czas nieokreślony i najem socjalny lokalu uwzględnia się kwotę przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku, ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

6. Za dochód uzyskany przez członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy, uważa się dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 111, ze zm.)

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

Do warunków zamieszkiwania kwalifikujących do ich poprawy uważa się:

- a) zamieszkiwanie stałe w trudnych warunkach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) zamieszkiwanie w budynku zagrażającym bezpieczeństwu przebywających w nim osób.

Rozdział 4.

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

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- a) w trudnej sytuacji życiowej, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- b) niepełnosprawnym lub rodzinom z osobami posiadającymi orzeczenie o niepełnosprawności,
- c) usamodzielniającym się wychowankom placówek opiekuńczych lub szkolno-opiekuńczych, które w okresie ostatnich trzech lat opuściły placówkę,
- d) które nie są posiadaczami samoistnymi lokalu mieszkalnego bądź nie mają prawa do zamieszkiwania w innym lokalu mieszkalnym.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:

- a) w trudnej sytuacji życiowej, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- b) które nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu zajmowanego dotychczas,
- c) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu.

3. Po spełnieniu warunków z ust. 1 lub 2 umowa najmu lokalu zawarta zostaje z osobami które:

- a) zamieszkują na terenie Gminy Stara Biała,
- b) spełniają warunki dochodowe z ust. 2 i 4 rozdziału 2.

4. Umowę najmu socjalnego lokalu przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca:

- a) nie zalega z opłatami za zajmowany lokal,
- b) spełnia warunki dochodowe z ust. 4 rozdziału 2,
- c) przestrzega zasad regulaminu porządku domowego,
- d) utrzymuje lokal w należytym stanie.

5. Lokale wynajmuje się uwzględniając ilość osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego (dane zawarte we wniosku), przy czym w chwili zawierania umowy powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego w najmie socjalnym lokalu nie może być mniejsza niż 5 m² na osobę w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m².

6. Umowę najmu lokalu znajdującego się w gminnym zasobie mieszkaniowym należy rozwiązać, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu znajdującego się na terenie Gminy Stara Biała lub w innej Gminie i może ten lokal używać.

7. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje Wójt Gminy.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy dokonywana będzie w przypadku przeprowadzania niezbędnych remontów mieszkania bądź budynku na okres przeprowadzanego remontu. Lokal zamienny powinien być wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym.

2. Zamiana lokali z inicjatywy wynajmującego może nastąpić, jeżeli:

- zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych,
- najemca zalega z opłatami za czynsz, a zamiana na lokal o mniejszej powierzchni pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów,
- zamiana prowadzi do optymalizacji wykorzystania mieszkań ze względu na liczbę osób w gospodarstwach domowych zamienianych lokali.

3. Zamiana pomiędzy najemcami lokali w ramach Mieszkaniowego Zasobu Gminy może być dokonywana na wniosek najemców za zgodą Wójta Gminy.

Rozdział 6.

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

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokalu lub najem lokalu zastępczego z Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała składa odpowiedni wniosek.

2. Do wniosku należy dołączyć:

- a) deklaracje o wysokości dochodów z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, wszystkich osób będących członkami gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku;
- b) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, wymienionych we wniosku;
- c) oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Przez pobliską miejscowość należy rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub powiecie graniczącym z tym powiatem.

3. Tworzy się rejestry dla wniosków:

- a) o najem lokali na czas nieoznaczony,
- b) o najem socjalny lokali.

4. Kwalifikacji osób, do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub oznaczony dokonuje się spośród wniosków znajdujących się w rejestrze osób oczekujących na mieszkanie.

5. Lokale wynajmuje się uwzględniając ilość osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego (dane zawarte we wniosku).

6. W przypadku wystąpienia zmiany danych zawartych we wniosku Wnioskodawca jest zobowiązany do ich aktualizacji w ciągu 14 dni od daty wystąpienia zmiany.

7. Nie spełnienie warunku ust. 6 może być podstawą wykreślenia z rejestru osób oczekujących na mieszkanie.

8. Społeczną kontrolę nad procesem udostępnienia lokali sprawuje Komisja Polityki Społecznej Rady Gminy.

9. Do zadań Komisji Polityki Społecznej Rady Gminy należy m. in.:

- opiniowanie wniosku o najem lokalu,
- dokonywanie oględzin pomieszczeń zajmowanych przez osoby składające wnioski,
- opiniowanie odwołań.

10. Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę przydzielonego lokalu mieszkalnego lub nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania przydziału, powoduje utratę prawa do lokalu w kolejnych dwóch latach kalendarzowych. Po upływie tego okresu osoba taka ma prawo złożyć wniosek o przydział mieszkania lub 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

1. W przypadku śmierci lokatora, z którym była zawarta umowa najmu, pozostałe osoby wspólnie zamieszkujące w tym dniu w mieszkaniu wchodzi w prawa najemcy i w okresie 2 miesięcy są zobowiązane do uregulowania tytułu prawnego pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w ust. 2 lub 4 rozdziału 2.

2. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i spełniają kryteria dochodowe zobowiązane są do złożenia wniosku i zawarcia umowy najmu.

3. W przypadku nie dopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Gmina wezwie te osoby do dobrowolnego opróżnienia lokali. W przeciwnym wypadku Gmina wystąpi z powództwem o nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu.

Rozdział 8.

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

1. Warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych w zależności od rodzaju niepełnosprawności:

- a) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, ze zm.), wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, a powierzchnie podłóg będą pozbawione progów i różnicowania poziomu, z zachowaniem właściwości antypoślizgowych;
- b) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na parterze budynku, wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, a powierzchnie podłóg będą pozbawione progów i różnicowania poziomu, z zachowaniem właściwości antypoślizgowych;
- c) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu wzroku, wskazany lokal wyposażony będzie w instalację wejściowej sygnalizacji dzwonekowej, a także wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, gdzie kolorystyka ścian i podłóg oraz ich faktura powinna być zróżnicowana na etapie wykonywania prac budowlanych, w celu poprawienia orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących;
- d) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony będzie w sygnalizację alarmowo-przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także wyposażony będzie w ciepłą wodę, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowania osobie niepełnosprawnej;

- e) w przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 573), wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę;
- f) w przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

Przeznaczanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876, ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821, ze zm.), rozpatrywane będzie każdorazowo przez Wójta Gminy Stara Biała na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, ze zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.