

**UCHWAŁA NR XXVIII/155/2020
RADY GMINY GOŁYMIN-OŚRODEK**

z dnia 25 listopada 2020 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Gołymin-Ośrodek.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz 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) Rada Gminy Gołymin-Ośrodek uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gołymin-Ośrodek, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gołymin-Ośrodek.

§ 3. Tracą moc uchwały:

1) Uchwała NR I/5/2014 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dnia 28 listopada 2014 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gołymin-Ośrodek

2) Uchwała NR III/14/2015 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dnia 27 stycznia 2015 r. zmieniająca Uchwałę w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gołymin-Ośrodek.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, a ponadto podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie gminy Gołymin-Ośrodek.

Przewodniczący Rady



Tadeusz Radulski

Załącznik do uchwały Nr XXVIII/155/2020

Rady Gminy Gołymín-Ośródek

z dnia 25 listopada 2020 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GOŁYMIN- OŚRODEK

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gołymín-Ośródek.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611);
- 2) rozporządzeniu - należy przez to rozumieć rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1145);
- 3) uchwale- należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę
- 4) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Gołymín-Ośródek.
- 5) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Gołymín-Ośródek.
- 6) wójcie Gminy – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Gołymín-Ośródek.
- 7) komisji - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową, której skład osobowy oraz zasady działania ustalane są zarządzeniem Wójta;
- 8) mieszkaniowym zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Gołymín-Ośródek.
- 9) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt. 1, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gołymín-Ośródek.
- 10) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 2133).
- 11) dochodzie - rozumie się przez to średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, uzyskiwanych przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;
- 12) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 53 z późn. zm.).
- 13) osoba niepełnosprawna – do osób niepełnosprawnych zalicza się te osoby, które mają długotrwale naruszoną sprawność fizyczną, intelektualną lub w zakresie zmysłów co może w oddziaływaniu z różnymi barierami, utrudniać im pełen i skuteczny udział w życiu społecznym, na zasadzie równości z innymi osobami.

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Gołymín-Ośródek jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być oddawane w najem osobom pełnoletnim zamieszkującym na terenie gminy Gołymín-Ośródek, którzy spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata z możliwością jej przedłużenia na następne okresy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej taki przydział i spełnia kryterium dochodowe określone w uchwale.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Prawo ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają osoby, których średni miesięczny dochód z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekroczył, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku:

- 1) 250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 200% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Prawo ubiegania się o przydział lokalu (najem socjalny) mają osoby, których dochód z gospodarstwa domowego, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekroczył w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku:

- 1) 125% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowym;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Dochód gospodarstwa domowego przypadający na jednego członka tego gospodarstwa, uzasadniający zastosowanie obniżek czynszu, nie może przekraczać 50 % najniższej emerytury.

4. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne.

5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

6. Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustalana jest przez Wójta Gminy z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość określonych przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, oraz określonych niniejszym Programem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

7. Ustalona stawka bazowa czynszu ulega:

- 1) Podwyższeniu z tytułu położenia budynku w którym znajduje się lokal w:
 - a) miejscowości gminnej o 10 %,
 - 2) Obniżeniu z powodu:
 - a) mieszkanie bez łazienki i WC o 20 %,
 - b) mieszkanie bez centralnego ogrzewania o 20 %.
 - 3) Obniżki czynszu udziela Wójt na wniosek osoby zainteresowanej.
 - 4) Obniżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po jej udzieleniu przez Wójta.
 - 5) Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, który:

- a) posiada powierzchnię pokoi mniejszą niż 5 m² na jednego mieszkańca;
 - b) jest w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców;
 - c) nie spełnia warunków dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi wg decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego);
- 2) utratę lokalu w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego nieszczęśliwego wypadku.

Rozdział 4.

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

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego przysługuje osobie, która spełnia warunki określone w § 4 ust. 1 i ust. 2 oraz:

- 1) osobie pozbawionej lokalu w skutek zdarzenia losowego, w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a nie mającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) osobie, zajmującej lokal w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie.

Rozdział 5.

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

§ 7. 1. Zamiana lokali ma na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Gołymin-Ośrodek może być dokonana jako wzajemna zamiana dwóch najemców tych zasobów, pod warunkiem zdania uprzednio zajmowanego lokalu w stanie nie gorszym i wolnego od osób i rzeczy.

3. Zamiana lokalu dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy jeżeli:

1) celem zamiany jest uzasadniona zmiana lokalizacji, wyposażenia technicznego lub powierzchni użytkowej lokalu,

2) najemcy, dwóch lub większej liczby lokali wystąpią o zamianę lokali pomiędzy sobą, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa mieszkania będzie nie mniejsza niż 5 m² na osobę oraz nie będzie to sprzeczne z interesem gminy.

4. Zamiana lokali może być dokonywana z inicjatywy gminy w przypadku;

1) przeznaczenia budynku do remontu lub modernizacji,

2) konieczności przeprowadzenia rozbiórki budynku,

3) uznania lokalu za nie nadający się na stały pobyt ludzi, niespełniający wymogów zawartych w Rozporządzeniu 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),

4) wystąpienia katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej,

5) gdy jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych,

6) zaistnienia ważnych potrzeb gminy, względów społecznych lub zdrowotnych najemcy,

7) gdy prowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych,

8) gdy najemca zalega z opłatami czynszowymi i opłatami niezależnymi od właściciela, a zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości przez dłużnika lub kandydata na najemcę zadłużonego lokalu.

5. Gmina może proponować zamianę lokalu mieszkalnego na lokal socjalny najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.

6. Dochód brutto osób ubiegających się o zamianę lokalu socjalnego na mieszkanie komunalne w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie może być niższy od kwoty 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym osiągnięty przez okres 3 miesięcy.

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

§ 8. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza bezpośrednio Wójt.

2. Sprawy mieszkaniowe w Urzędzie Gminy prowadzi Referat Infrastruktury i Ochrony Środowiska.

§ 9. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z zasobu składają wniosek w Urzędzie Gminy Gołymin-Ośrodek, do którego dołączają:

1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego (w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji),

2) deklarację o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

2. Wnioski podlegają wstępnej weryfikacji w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawców uprawniają ich do ubiegania się o najem lokalu z zasobu.

3. Wnioskodawcy zobowiązani są do uzupełnienia wniosku w przypadku, gdy dane zawarte w nim zmieniły się i mają wpływ na ich realizację.

4. Złożenie przez Wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku.

§ 10. 1. Społeczną kontrolę co do prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta.

2. Skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej powinien być następujący:

1) Kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej lub wyznaczony pracownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej,

2) Pracownicy Urzędu Gminy Gołymin-Ośrodek (3 osoby),

3) Przewodniczący Komisji Oświaty, Kultury i Spraw Społecznych lub wyznaczony członek komisji,

4) Przewodniczący Komisji Budżetowo-Gospodarczej lub wyznaczony członek komisji.

3. Ustalenie składu osobowego powierza się Wójtowi Gminy Gołymin-Ośrodek.

4. Pracą Komisji kierować będzie Przewodniczący Komisji lub z-ca, których ze swego grona wybierze Komisja na pierwszym posiedzeniu.

5. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

1) uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu jeżeli jest to potrzebne,

2) opiniowanie i weryfikowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu, z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

6. W oparciu o opinię Komisji, Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale.

Rozdział 7.

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

§ 11. 1. W razie śmierci, bądź opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują: małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

2. Osoby wymienione w ust. 1 muszą spełniać warunki § 4 ust 1 i ust 2 uchwały.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, które nie spełniają przepisów § 4 ust 1 i ust 2 niniejszej uchwały winne są opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zaistnienia zdarzenia.

Rozdział 8.

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

§ 12. 1. W zasobie mieszkaniowym, w miarę potrzeb i możliwości, wydziela się lokale przeznaczone do wskazywania dla osób niepełnosprawnych.

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 musi spełniać warunki lokalu bez barier architektonicznych, w zakresie:

1) braku progów oraz niwelacji zróżnicowanych poziomów podłóg.

2) dostosowania światła drzwi

3) wykończenia podłóg z materiałów antypoślizgowych

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach oraz w miarę możliwości technicznych, na pisemny i umotywowany wniosek osoby uprawnionej, Wójt może zwiększyć zakres likwidacji barier architektonicznych, o których mowa w ust. 2 na rzecz osób niepełnosprawnych, w szczególności z ograniczeniami ruchowymi i innego typu dysfunkcjami utrudniającymi poruszanie, w tym z dysfunkcją wzroku, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, obejmujących:

1) zapewnienie dodatkowej przestrzeni manewrowej dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim,

2) przygotowanie konstrukcji ścian i sufitów do montażu niezbędnego sprzętu, m.in. pochwyty i urządzeń wspomagających przenoszenie osób z niepełnosprawnością w obrębie lokalu;

3) modyfikację układu ścian,

4) modyfikację stolarki okiennej poprzez jej przystosowanie do potrzeb osoby niepełnosprawnej,

5) przeniesienie wyłączników na wysokość w zakresie 80-120 cm.

Rozdział 9.

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

§ 13. Z uwagi na brak zamiaru przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy, nie ustala się zasad ich przeznaczania na te zadania.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 14. Gmina Gołymin-Ośrodek nie posiada lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Rozdział 11.
Postanowienia końcowe

§ 15. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 1 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) oraz przepisy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

Przewodniczący Rady



Tadeusz Radulski