UCHWAŁA Nr XIV/*108/19*
RADY GMINY GNIEWOSZÓW
z dnia 30 grudnia 2019 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gniewoszów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1696 i poz. 1815) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 i ust. 3b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i poz. 1309) uchwala się, co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gniewoszów ", stanowiące załącznik do niniejszej uchwały

§ 2.

Traci moc Uchwała nr XII /75/11 Rady Gminy Gniewoszów z dnia 28 grudnia 2011 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gniewoszów ((Dz. Urz. Woj.Mazow. z 2012 r. poz.1307).

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniewoszów.

§ 4.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Gniewoszowie
Maciej Baran

RADCA PRAWNY
Anna Grobel
Lb-1822

Załącznik do uchwały Nr XIV/108/19
Rady Gminy Gniewoszów
z dnia 30 grudnia 2019 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gniewoszów

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gniewoszów w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców wspólnoty samorządowej Gminy Gniewoszów
§ 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 (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.);
2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód określony na podstawie art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2017 r., poz. 180 z późn. zm.);
3) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1270 z późn. zm.);
4) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt. 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2019 r. poz. 1507 z późn. zm.);
5) osobie ubiegającej się o najem lokalu - należy przez to rozumieć osobę ubiegającą się o przydział mieszkania lub lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Gniewoszów, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz znajduje się w trudnej sytuacji materialnej;
6) wykazie - należy przez to rozumieć wykaz zarejestrowanych wniosków osób ubiegających się o przydział mieszkania z mieszkaniowego zasobu Gminy Gniewoszów;
7) projekt listy – należy przez to rozumieć projekt listy osób oczekujących na przydział mieszkania z mieszkaniowego zasobu Gminy Gniewoszów, sporządzony i podpisany przez Komisję Mieszkaniową;
8) liście - należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu wolnych lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Gniewoszów, zatwierdzoną przez Wójta Gminy Gniewoszów.

Rozdział 2.
Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem loklu mieszkalnego na czas nieoznaczony .

§ 3. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób o niskich dochodach, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dacie złożenia wniosku.
2. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dacie złożenia wniosku.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie ograniczają zawierania umów najmu z osobami, których uprawnienie do zawarcia umowy wynika z przepisów powszechnie obowiązujących i nie jest uzależnione od osiąganego dochodu, w tym nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.
dochodu, w tym nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.
§ 4. 1. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód z ostatnich trzech miesięcy przed zawarciem umowy nie przekracza 90% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 50% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych.
2. Obniżki czynszu udziela się na okres kolejnych 12 miesięcy. Po upływie tego okresu, po

udokumentowaniu utrzymującego się niskiego dochodu gospodarstwa domowego, na wniosek najemcy udziela się obniżki na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
3. Stosowania obniżek czynszu niezależne od wysokości dochodu są każdorazowo określane przez Radę Gminy Gniewoszów

Rozdział 3.
Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. O poprawę warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby spełniający kryteria zawarte w § 3 i jednocześnie:
1) zamieszkujące w lokalach na terenie Gminy Gniewoszów, w których na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
2) zamieszkujące w lokalach na terenie Gminy Gniewoszów nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
3) będące wychowankami placówek opiekuńczo-wychowawczych, domów dziecka, rodzin zastępczych, których ostatnie miejsce zamieszkania było na terenie Gminy Gniewoszów, w sytuacji braku możliwości powrotu do domu rodzinnego;
4) będące osobami bezdomnymi, posiadającymi ostatnie miejsce zameldowania na terenie Gminy Gniewoszów.
2. W ramach poprawy warunków zamieszkiwania dopuszcza się zamianę w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Gniewoszów dotychczas zajmowanego przez najemcę lokalu:
1) na lokal o większej powierzchni użytkowej - ze względu na nadmierne zaludnienie;
2) na inny lokal - ze względu na uciążliwości wynikającego z wieku i stanu zdrowia;
3) na dwa mniejsze lokale - ze względu na sytuację rodzinną uzasadniającą jej rozdzielenie;
4) na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej - ze względu na znaczne obciążenie finansowe najemcy;
5) na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji - w przypadku występowania niepełnosprawności ruchowej znacząco utrudniającej poruszanie się lub wystąpienia innych przesłanek medycznych wskazujących na konieczność takiej zamiany.

Rozdział 4.
Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony .

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają przesłanki określone w § 3 ust. 1 niniejszej uchwały i jeden z następujących warunków:
1) utraciły mieszkanie na terenie Gminy Gniewoszów wskutek klęski żywiołowej, pożaru, katastrofy budowlanej;
2) opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku uzyskaniem pełnoletniości i są pełnymi sierotami bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Gniewoszów.
2. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 2 niniejszej uchwały i jeden z następujących warunków:
1) utraciły mieszkanie na terenie Gminy Gniewoszów wskutek klęski żywiołowej, pożaru, katastrofy budowlanej;
2) są osobami bezdomnymi, posiadającymi ostatnie miejsce zameldowania na terenie Gminy Gniewoszów;
3) są ofiarami przemocy domowej, co zostało stwierdzone prawomocnym wyrokiem sądu powszechnego i dotychczas zamieszkiwały na terenie Gminy Gniewoszów
4) opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku uzyskaniem pełnoletniości i są pełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w domu dziecka, placówce opiekuńczo-wychowawczej lub w rodzinie zastępczej zamieszkiwały na terenie Gminy Gniewoszów.
3. Umowy najmu lokalu socjalnego są zawierane poza kolejnością z osobami wobec, których realizowany jest wyrok sądowy z prawem do otrzymania lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Gniewoszów.

Rozdział 5
Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 7.1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gniewoszów może być dokonana na podstawie pisemnej zgody Wójta Gminy Gniewoszów
2. Zamiana dotychczas zajmowanego lokalu i przydzielenie najemcy innego lokalu jest dopuszczalna w przypadku, gdy:
1) w wyniku takiej zamiany Gmina Gniewoszów uzyska co najmniej jeden pokój więcej niż w lokalu, na który ma nastąpić zamiana lub samodzielny lokal albo lokal o wyższym standardzie;
2) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku, w którym działa wspólnota mieszkaniowa w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2019 r. poz. 737 z późn. zm.) i lokal ten jest ostatnim lokalem, którego Gmina jest właścicielem, a dotychczasowy najemca nie wyraża zainteresowania kupnem tego lokalu;
3) zamiana lokali ma nastąpić z przyczyn ekonomicznych bądź w celu poprawy warunków mieszkaniowych;
4) następuje zamiana na lokal o wyższym standardzie.
5) zamiana następuje w celu spłaty istniejącego zadłużenia z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela.
3. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gniewoszów mogą składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą i zgoda na taką zamianę zostanie wyrażona w przypadku:
1) nieposiadania przez najemców obu lokali zaległości z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela;
2) powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy w gospodarstwie wieloosobowym nie może być mniejsza niż 5m2, a w przypadku osób zamieszkujących samotnie 10 m2.
4. Dopuszcza się odmowę dokonania wzajemnej zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali w przypadkach, gdy jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gniewoszów, w szczególności w sytuacji, gdy w lokalu zaistniałoby nadmierne zaludnienie.
5. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie przez wszystkie strony dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo – odbiorczych dotychczas zajmowanych lokali i zawarcie nowych umów najmu na lokale wskazane we wniosku o zamianę oraz przyjęcie ich w posiadanie protokołem zdawczo - odbiorczym.
§ 8. 1. Zamiana pomiędzy najemcami lokali należącymi do mieszkaniowego zasobu Gminy Gniewoszów a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach jest dopuszczalna tylko w przypadkach, o których mowa w § 7 ust. 2 pkt 2, pkt 3 i pkt 5 niniejszej uchwały.
2. Zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z osobami mieszkającymi w lokalach nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gniewoszów wyraża pisemnie Wójt Gminy Gniewoszów.
3. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gniewoszów z dotychczasowym najemcą i jej zawarcie z nowym najemcą oraz przejęcie zamienianych lokali protokołami zdawczo – odbiorczymi.

Rozdział 6.
Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 9. 1. Wszczęcie procedury uzyskania najmu lokalu rozpoczyna złożenie przez osobę ubiegającego się wniosku do Wójta Gminy Gniewoszów według wzoru stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.
2. We wniosku wnioskodawca winien wymienić wszystkie osoby, z którymi zamierza zamieszkać.
3. W razie stwierdzenia braków formalnych wniosku Wójt Gminy Gniewoszów wzywa wnioskodawcę do ich usunięcia, w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania, a w przypadku nie wykonania tego wezwania wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.
4. Wnioski nie zawierające braków formalnych są rejestrowane w wykazie prowadzonym w Urzędzie Gminy w Gniewoszowie.
5. Wójt Gminy Gniewoszów informuje pisemnie wnioskodawcę o zarejestrowaniu wniosku bądź odmowie jego zarejestrowania z powodu braków formalnych wniosku i ich nie uzupełnienia w wyznaczonym terminie.
§ 10. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gniewoszów na czas nieoznaczony sprawuje Komisja Mieszkaniowa, powoływana przez Wójta Gminy Gniewoszów w składzie co najmniej trzech członków, w tym jednego