

Uchwała Nr XXVII/174/2020
Rady Gminy w Solcu nad Wisłą
z dnia 28 lipca 2020 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Solec nad Wisłą

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

§ 1.

Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Solec nad Wisłą w brzmieniu określonym w załączniku Nr 1 do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Solec nad Wisłą.

§ 3.

Traci moc uchwała Nr XXIX/162/2012 Rady Gminy Solec nad Wisłą z dnia 30 października 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Solec nad Wisłą.

§ 4.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Tadeusz Szczerba

Załącznik Nr 1
do Uchwały nr XXVII/174/2020
Rady Gminy w Solcu nad Wisłą
z dnia 28 lipca 2020 roku

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Solec nad Wisłą

Rozdział 1. Postanowienie ogólne

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Solec nad Wisłą i określa kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu oraz tryb postępowania w tych sprawach.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z późn. zm.);
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy - oznacza to lokale określone w art. 20 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów;
- 3) gospodarstwie domowym - oznacza to lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora;
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 2019 r. poz. 2133);
- 5) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochody osoby występującej z wnioskiem o przydział lokalu oraz członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania, potwierdzone stosownymi dokumentami;
- 6) najniższej emeryturze - należy rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski", na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a 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.).

§ 3. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Solec nad Wisłą wchodzi lokale mieszkalne, w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali, jak i w budynkach, które w całości stanowią jej własność.

2. Gmina Solec nad Wisłą wynajmuje lokale mieszkalne osobom fizycznym spełniającym kryteria ustawowe oraz określone niniejszym regulaminem, zamieszkującym na terenie Gminy Solec nad Wisłą, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

§ 4. 1. Gospodarując mieszkaniowym zasobem Gminy Solec nad Wisłą, wynajmuje ona swoim członkom wspólnoty samorządowej lokale mieszkalne na czas nieoznaczony;

2. Lokale zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji Gminy Solec nad Wisłą, przeznaczone są do wynajmu na rzecz osób uprawnionych.

3. Lokale, o których mowa w ust. 1 przeznacza się do wynajmu za zapłatą czynszu najmu.

Rozdział 2.

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

§ 5. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przez Gminę Solec nad Wisłą może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym; aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

§ 6. 1. Oddanie w najem lokalu socjalnego przez Gminę Solec nad Wisłą może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 1) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym; aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się możliwość przekroczenia kryterium dochodowego przy ubieganiu się o lokal socjalny, nie więcej niż o 30%, jeżeli Gmina nie jest w stanie w inny sposób zaspokoić potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy.

§ 7. W przypadku stwierdzenia w trakcie sprawdzania sytuacji rodzinnej i materialnej wnioskodawcy przed podpisaniem umowy o najem lokalu, że wnioskodawca podał nieprawdziwe dane, w szczególności co do sytuacji materialnej rodziny, Wynajmujący może odstąpić od zawarcia umowy najmu.

§ 8. Gmina może obniżyć wysokość czynszu o 20% dla lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony w przypadku, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczy:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9. 1. Najemca lokalu lub członek jego gospodarstwa domowego, poruszający się na wózku inwalidzkim oraz posiadający znaczny stopień niepełnosprawności potwierdzony odpowiednim orzeczeniem lekarskim, zajmujący lokal na wyższej kondygnacji, może wystąpić z wnioskiem o przyznanie lokalu położonego na niższej kondygnacji budynku (parter).

2. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w gospodarstwie wieloosobowym wspólnie z osobą zaliczoną do znacznego stopnia niepełnosprawności, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi;
- 2) zamieszkiwanie w gospodarstwie jednoosobowym osoby zaliczonej do stopnia niepełnosprawności, w którym powierzchnia łączna pokoju jest mniejsza niż 10 m².

Rozdział 4.

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

§10. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) zostały pozbawione mieszkania w wyniku klęski żywiołowej lub zdarzeń losowych;
- 2) posiadają tytuł prawny do lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy i występują o najem mniejszego lokalu mieszkalnego, zwalniając przy tym do dyspozycji Gminy dotychczasowy lokal;
- 3) zajmują na czas nieoznaczony lokale nienadające się na stały pobyt ludzi, a stan techniczny lokalu nie jest przez nich zawiniony oraz w których organ nadzoru budowlanego stwierdził zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców.

2. Pierwszeństwo o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub zdarzeń losowych;
- 2) opuściły dom dziecka (placówkę opiekuńczo-wychowawczą) w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Solec nad Wisłą, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią do ukończenia 25 roku życia.

3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 nie dotyczy osób umieszczonych w placówkach opiekuńczo-wychowawczych z uwagi na zachowanie niezgodne z zasadami współżycia społecznego, w przypadku gdy w trakcie pobytu w placówce opiekuńczo-wychowawczej lub po osiągnięciu pełnoletności uzyskano informację o dalszym zachowaniu niezgodnym z zasadami współżycia społecznego.

4. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 dotyczy wyłącznie osób przebywających w placówce, w sytuacji, gdy przyczyną opuszczenia miejsca stałego pobytu była śmierć obojga rodziców lub pozbawienie obojga rodziców praw rodzicielskich.

5. Uprawnionymi do ubiegania się o najem socjalny lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są również osoby bezdomne, przebywające w schroniskach dla osób bezdomnych, które podjęły współpracę z pracownikiem socjalnym GOPS i realizują program wychodzenia z bezdomności.

6. W przypadku zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową Gminy, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczną decyzję administracyjną, z których wynika obowiązek zapewnienia przez Gminę lokalu, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej.

7. Osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową powinny udokumentować również fakt posiadania centrum życiowego w Gminie Solec nad Wisłą – miejsca gdzie skoncentrowane są ich sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe.

8. W przypadku pozytywnej, wstępnej weryfikacji, posiadanie centrum życiowego w Gminie należy udokumentować także w późniejszym okresie, do czasu objęcia wniosku ostateczną listą mieszkaniową. Brak powyższego lub jego utrata skutkuje odrzuceniem wniosku.

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

§ 11. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem zamiany:

- 1) na wolny lokal mieszkalny dostarczony przez Gminę, w przypadku, gdy najemca ubiega się o zamianę na lokal o mniejszym metrażu lub powierzchni lokalu, która jest niewspółmierna do potrzeb mieszkaniowych i sytuacji mieszkalnej wnioskodawcy;
 - 2) wzajemnej pomiędzy najemcami lokali na wyłączny ich wniosek, gdy przemawiają za tym ich warunki społeczno – ekonomiczne;
 - 3) z budynku przeznaczonego do rozbiórki, remontu lub modernizacji, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia bezpieczeństwa dla życia lub zdrowia.
2. Wzajemna zamiana lokali wymaga uzyskania pisemnej zgody Wójta Gminy Solec nad Wisłą.

§ 12. 1. Warunkiem uzyskania zgody, o której mowa w § 6 ust. 2 jest spełnienie łącznie następujących warunków:

- 1) nie zaleganie z opłatami czynszowymi - zamiana może być dokonana dopiero po spłaceniu zadłużenia. Dopuszcza się wyrażenie zgody na zamianę lokali pomiędzy najemcami w przypadku, jeżeli najemca zawarł z wynajmującym ugodę o rozłożeniu na raty spłaty zadłużenia z tytułu najmu lokalu i wywiązuje się z postanowień ugody;
- 2) zamiana nie spowoduje pogorszenia warunków mieszkaniowych osób w lokalach objętych zamianą, tj. w żadnym z lokali mieszkalnych nie może przypadać na 1 członka gospodarstwa domowego mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

2. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 13. 1. Gmina może zaproponować zamianę lokalu w przypadku gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy;
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu;
- 3) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty, w którym pozostał nie więcej niż jeden lokal gminny.

§ 14. 1. Na wniosek najemcy Gmina może dokonać zamiany na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej gdy:

- 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię;
- 2) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, niezdolną do samodzielnego poruszania się, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb takich osób.

Rozdział 6.

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

§ 15. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana do złożenia pisemnego wniosku o przydział mieszkania.

2. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

3. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale zostają wpisane do wykazu.

4. Rozpatrywanie wniosków odbywa się w miarę dysponowania przez Wójta Gminy wolnymi lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad pierwszeństwa.

5. 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 skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku i wykreśleniem z wykazu.

- § 16. 1. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i opiniowania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, zwana dalej Komisją.
2. Komisja jest ciałem kontrolnym i opiniodawczym, powołanym przez Wójta Gminy Solec nad Wisłą, w drodze zarządzenia.
 3. Komisja pracuje na posiedzeniach przy obecności co najmniej połowy swojego składu.
 4. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi zawierane są umowy najmu lokalu mieszkalnego.
 5. Ilość osób ujętych w wykazie powinna być dostosowana do możliwości lokalowych gminy.
 6. Decyzje o wynajęciu lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego podejmuje Wójt Gminy Solec nad Wisłą na podstawie zaopiniowanych przez Komisję wniosków.

§ 17. 1. Do zadań komisji należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych dotychczas przez osoby ubiegające się o przydział lokalu;
 - 2) wstępne opiniowanie i rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń co do danych zawartych we wnioskach osób składających wnioski;
 - 3) sporządzenie listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu.
2. Informacja o lokalu (lokalach) przeznaczonym do wynajmu oraz informacja o osobach, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, socjalnego, poddawana jest do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Solcu nad Wisłą.

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

§ 18. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy w przypadku śmierci najemcy albo opuszczenia lokalu przez najemcę następuje z osobami wymienionymi w art. 691 Kodeksu cywilnego tj.:

- małżonkiem niebędący współnajemcą lokalu,
- dziećmi najemcy i jego współmałżonką,
- osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą,

2. Osoby, które pozostały w lokalu spełniającym normy lokalu zamiennego określone w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy, opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą pozostać w lokalu przez okres 6-ciu miesięcy.

3. Osoby, o których mowa w ust. 2 mogą ubiegać się o najem lokalu jeżeli spełniają warunki określone w § 6 i § 10.

Rozdział 8.

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

§ 19. 1. W przypadku wskazania lokalu wnioskodawcy, gdzie wśród osób ubiegających się o lokal ma zamieszkać wspólnie osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju należy zapewnić oddzielny pokój dla tej osoby.

2. Powyższego przepisu nie stosuje się wtedy, gdy w lokalu zamieszkuje tylko jedna osoba.
3. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają powiatowe zespoły do spraw orzeczenia o niepełnosprawności.

Rozdział 9.

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

§ 20. 1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy 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 2019r., poz. 1507 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1111 z późn. zm.), jeśli spełnią warunki techniczne określone w przepisach odrębnych.

2. Lokale mogą być przekazywane na cele, o których mowa w niniejszym paragrafie na pisemny i umotywowany wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Solcu nad Wisłą, zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3. Przeznaczenie lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta Gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Tadeusz Szczerba

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXVII/174/2020
Rady Gminy w Solcu nad Wisłą
z dnia 28 lipca 2020 roku

Projekt uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Solec nad Wisłą został sporządzony na podstawie art. 21 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W projekcie uchwały zostały określone zasady i warunki najmu gminnych lokali mieszkalnych, zamian mieszkań, określone zostały kryteria jakie osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego docelowego i lokalu socjalnego musi spełniać, a także zasady i warunki obniżki czynszu oraz ustala pierwszeństwo do zawarcia umów najmu na lokale z zasobu mieszkaniowego Gminy Solec nad Wisłą. Obecny projekt uchwały zawiera uregulowania wynikające z art. 21 wyżej cytowanej ustawy, oraz wprowadza dodatkowe uregulowania dostosowując jej postanowienia do aktualnych potrzeb gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Solec nad Wisłą.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Tadeusz Szczerba