

UCHWAŁA NR XI/67/2015

RADY GMINY BELSK DUŻY

z dnia 26 listopada 2015r.

w sprawie: określenia zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Belsk Duży

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1, 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm), w zw. z art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2014r., poz. 150) **Rada Gminy Belsk Duży uchwala, co następuje:**

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§1

1. Przepisy uchwały regulują zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Belsk Duży i ustalają kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.
2. Gmina Belsk Duży na zasadach i w przypadkach przewidzianych w niniejszej uchwale zapewnia lokale socjalne i lokale mieszkalne osobom i rodzinom do tego uprawnionym:
 - a) posiadającym stałe zameldowanie na terenie Gminy Belsk Duży,
 - b) bezdomnym, posiadającym ostatnie zameldowanie na terenie Gminy Belsk Duży,
 - c) osobom bez zameldowania zamieszkałym w Gminie Belsk Duży przez co najmniej 10 lat.

§2

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Belsk Duży lub gminnych osób prawnych.
2. Zasób, o którym mowa w ust. 1 stanowią:
 - 1) lokale mieszkalne o powierzchni do 80m² – będące pełnowartościowymi mieszkaniami służącymi zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych,
 - 2) lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80m²,
 - 3) lokale mieszkalne związane ze stosunkiem pracy,
 - 4) lokale socjalne – lokale nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny; mogą to być lokale o obniżonym standardzie

Rozdział II

Zasady i kryteria wynajmowania lokali, związanych ze stosunkiem pracy

1. O najem lokalu mieszkalnego może ubiegać się osoba zatrudniona w jednostkach organizacyjnych Gminy na czas trwania stosunku pracy nie posiadająca zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
2. Najem lokalu mieszkalnego związanego ze stosunkiem pracy jest zawierany na czas oznaczony tj. czas trwania stosunku pracy najemcy w jednostce organizacyjnej Gminy.
3. Decyzję o najmie lokalu podejmuje Wójt po zaopiniowaniu wniosku przez Komisję Mieszkaniową.

Rozdział III

Warunki najmu i wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniające oddanie w najem lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu

§3

Lokale mieszkalne i lokale socjalne mogą być wynajmowane przez Gminę Belsk Duży osobom pełnoletnim, które:

- 1) mieszkają w warunkach, gdzie na jednego członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 5m² powierzchni pokoi, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego nie więcej niż 10m²,
- 2) mieszkają w lokalach, które wg opinii organu nadzoru budowlanego zagrażają życiu lub mieniu jego mieszkańców ; w takim przypadku konieczne jest przedstawienie decyzji nadzoru budowlanego o zagrożeniu dla życia i mienia mieszkańców lokalu,
- 3) mieszkają w pomieszczeniach, które nie spełniają warunków określonych przepisami odrębnymi dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§4

Kryteria dochodowe spełniają osoby, u których:

1. przy ubieganiu się o przydział lokalu mieszkalnego:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym średni miesięczny dochód liczony z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 120% kwoty najniższej emerytury oraz w kwartale poprzedzającym ustalenie projektu listy mieszkaniowej i w kwartale bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym średni miesięczny dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny liczonych z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 80% kwoty najniższej emerytury oraz w kwartale poprzedzającym ustalenie projektu listy mieszkaniowej i w kwartale bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego

2. przy ubieganiu się o najem lokalu socjalnego:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym średni miesięczny dochód liczony z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury oraz w kwartale poprzedzającym ustalenie projektu listy socjalnej i w kwartale bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym średni miesięczny dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury i w kwartale poprzedzającym ustalenie projektu listy socjalnej oraz w kwartale bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego
3. Na pisemny wniosek najemcy dopuszcza się obniżkę czynszu za najem lokalu mieszkalnego przyjmując następujące limity dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu :
 - 1) gdy w gospodarstwach domowych średni dochód na członka rodziny w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę zawarcia umowy najmu wynosi nie więcej, niż 60% najniższej emerytury – do 50% obniżki;
 - 2) gdy w gospodarstwach domowych średni dochód na członka rodziny w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę zawarcia umowy najmu wynosi od 60% do 100% najniższej emerytury – do 20% obniżki.
4. określenie dochodu, najniższej emerytury oraz gospodarstwa domowego następuje w rozumieniu przepisów z dnia 21 czerwca 2015r. ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

§5

Kryteria mieszkaniowe i dochodowe wymienione w §3 i §4 ust. 1 i 2 winne być spełnione łącznie.

Rozdział IV

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§6

Poprawa warunków zamieszkiwania polega w szczególności na dostarczeniu lokalu o większej powierzchni użytkowej, lokalu o wyższym standardzie albo lokalu na niższej kondygnacji.

§7

1. Najemcy lokali zamieszkujący w warunkach przegęszczenia są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych.

2. Najemcy lokali będący w podeszłym wieku, bądź o stwierdzonej niepełnosprawności ruchowej oraz innych chorób na podstawie orzeczenia lekarskiego, mogą ubiegać się o zamianę lokalu na inny, położony na niższej kondygnacji.

Rozdział V

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

§8

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, przy uwzględnieniu następujących kryteriów:
 - 1) okresu oczekiwania na przydział mieszkania (data złożenia wniosku),
 - 2) sytuacji mieszkaniowej, stanu technicznego lokalu i stopnia jego wyposażenia w urządzenia techniczne, stanu technicznego budynku, w którym zamieszkują,
 - 3) sytuacji zdrowotnej wnioskodawcy i członków jego rodziny (rodzaju schorzeń, niezdolności do samodzielnej egzystencji, szczególnych zaleceń lekarskich),
2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:
 - 1) uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie lokalu lub z osobami, które znalazły się w niedostatku wskutek czego ich dochód miesięczny nie pozwala na wynajęcie lokalu na zasadach ogólnych,
 - 2) którym należy dostarczyć lokal w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku (lokalu) dotychczas zajmowanego,
 - 3) które utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
 - 4) opuszczającym domy dziecka, rodziny zastępcze oraz inne placówki opiekuńczo-wychowawcze w wyniku osiągnięcia pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, a których ostatnie miejsce zamieszkania było na terenie Gminy Belsk Duży.
3. Wnioski o ujęcie na liście uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego od osób wymienionych w ust. 2. będą przyjmowane z pominięciem kryteriów określonych w §3 i §4.

Rozdział VI

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

§9

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Belsk Duży mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Zamiana może być dokonana po uprzednim uzyskaniu zgody Wójta Gminy Belsk Duży.
3. Odmowa zgody na dokonanie zamian może nastąpić w przypadku, gdy:
 - 1) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
 - 2) którakolwiek z osób (najemców) ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą należności czynszowych, chyba że zawarto porozumienie odnośnie ich spłaty,
 - 3) w wyniku zamiany, w którymkolwiek z lokali, doszłoby do sytuacji zamieszkiwania w warunkach przegęszczenia.

Rozdział VII

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

§10

1. Osoby ubiegające się o lokal mieszkalny lub lokal socjalny z mieszkaniowego zasobu gminy zobowiązane są złożyć wniosek o umieszczenie na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu, wraz z wymaganymi załącznikami.
2. Wnioski o przydział lokalu mieszkalnego lub socjalnego przyjmowane są do dnia 31 października każdego roku i rejestrowane zgodnie z datą wpływu do Urzędu Gminy Belsk Duży. Wnioski złożone po tym terminie będą rozpatrywane w roku następnym.

§11

1. Organem opiniodawczym Wójta Gminy Belsk Duży w sprawach najmu jest Komisja Mieszkaniowa, powoływana Zarządzeniem Wójta Gminy Belsk Duży. W skład komisji wchodzi, po jednym przedstawicielu: Rady Gminy, Rady Sołectkiej, Urzędu Gminy, Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, Gminnego Zespołu Administracyjnego Szkół i Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej „BELMED”.
2. Komisja Mieszkaniowa opiniuje złożone wnioski i sporządza projekty listy przydziału lokali mieszkalnych oraz listę przydziału lokali socjalnych.

§12

Wójt Gminy Belsk Duży może zlecić Gminnemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Belsku Dużym przeprowadzenie wywiadu środowiskowego celem potwierdzenia danych dotyczących kandydata do zawarcia umowy najmu.

§13

1. Wójt Gminy Belsk Duży po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej oraz uwzględnieniu możliwości w zakresie pozyskania lokali, sporządza roczne listy osób uprawnionych do otrzymania lokali mieszkalnych i lokali socjalnych.

2. Roczne listy (sporządzane na dzień 31 grudnia bieżącego roku) podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Belsk Duży na okres jednego miesiąca.
3. Kolejność zawierania umów najmu lokalu mieszkalnego oraz lokalu socjalnego następuje według kolejności wpływu wniosków.

§14

1. Osoby znajdujące się na listach, które odmówiły przyjęcia lokalu bez uzasadnionej przyczyny, zostaną skreślone z listy.
2. Osoby skreślone z listy, mogą ponownie złożyć wniosek o przydział lokalu mieszkalnego lub socjalnego po upływie 3lat.

§15

1. Kryteria określone w §3 i §4 niniejszej uchwały, uprawniające do otrzymania lokalu, muszą być spełnione w chwili zawierania umowy najmu. W przeciwnym wypadku, następuje skreślenie danej osoby z listy.
2. Przed zawarciem umowy najmu przyszły najemca jest zobowiązany do przedstawienia informacji o swoim dochodzie oraz o aktualnej sytuacji mieszkaniowej.

§16

Bez zachowania trybu, określonego w niniejszym rozdziale, mogą być zawierane umowy najmu z innymi osobami z powodu klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego.

Rozdział VIII

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

§17

Wójt Gminy może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli osoby te nie mogą przekwaterować się do nowego miejsca zamieszkania z uwagi na to, że:

1. nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu,
2. w przypadku przekwaterowania się wszystkich osób, w nowym miejscu zamieszkania powstałoby zagęszczenie.

§18

1. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, Wójt Gminy wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu, i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.
2. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust.1, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

§19

1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art.691 Kodeksu Cywilnego lub §17 niniejszej uchwały, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji Gminy Belsk Duży.
2. Wójt Gminy Belsk Duży wzywa osoby, o których mowa w ust.1, do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu, i w tym celu wyznacza termin na przekazanie lokalu.
3. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust.1, obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art.18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
4. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust.2, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

Rozdział IX

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§20

Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczające 80m² zwolnione przez dotychczasowych najemców, oddawane są w najem na zaspokojenie potrzeb rodzin wielodzietnych, spełniających kryteria wymienione w §3 i §4.

Rozdział X

Postanowienia końcowe

§21

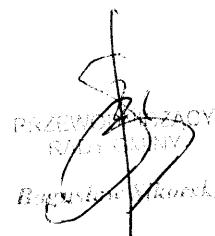
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Belsk Duży.

§22

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała NR XXVI/181/2002 Rady Gminy Belsk Duży z dnia 22 marca 2002r.w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Belsk Duży.

§23

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

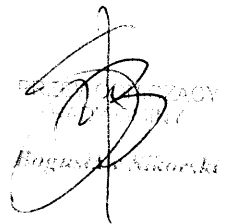

PRZEWODZĄCY
RADY GMINY
Bogusław Sikorski

UZASADNIENIE

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy należy do zadań własnych gminy.

Gmina Belsk Duży realizuje te potrzeby w oparciu o mieszkaniowy zasób gminy. Zgodnie z art. 21 ust.1 pkt.2 oraz ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego tj.(Dz. U. z 2014r poz. 150) warunki i zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy uchwała Rada Gminy. Poprzednia uchwała Rady Gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Belsk Duży została podjęta w 2002 r. W okresie od wejścia w życie w/w uchwały do chwili obecnej ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego była kilka razy zmieniana. Wobec tych zmian oraz upływu czasu zaistniała potrzeba uzupełnienia i uaktualnienia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Belsk Duży.

W tej sytuacji podjęcie niniejszej uchwały Rada Gminy Belsk Duży uważa się za celowe.



PREZESIDENT RADY
GMINY
Bogusław Nikorczyński