

UCHWAŁA NR LV/391/2022

Rady Gminy Radziejowice

z dnia 26.09.2022 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radziejowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.; Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079), art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 oraz art. 21b ust. 1e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.; Dz. U. z 2022 r. poz. 1561) Rada Gminy Radziejowice uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radziejowice w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Określa się wzór wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XIX/135/2012 Rady Gminy Radziejowice z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radziejowice na lata 2012 – 2017 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2012 r. poz. 3975).

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziejowice.

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

UZASADNIENIE

Znowelizowana ustawa z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz.611 z późn. zm.) obliguje gminę do dostosowania przepisów aktów prawa miejscowego do przepisów rangi ustawowej.

Uchwały rady gminy, będące aktami prawa miejscowego, muszą bowiem respektować unormowania zawarte w aktach prawnych wyższego rzędu. Normy wyrażone w ustawie wymagają zatem uszczegółowienia w uchwale, jednak tylko w tej części, w której nie zostały uregulowane w ustawie jako akcie wyższego rzędu.

Nowa proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Radziejowice w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie.

Ustawa zmieniająca zawiera przede wszystkim likwidację odrębnej funkcjonalnie części mieszkaniowego zasobu gminy, jaką stanowią lokale socjalne. Wprowadzenie najmu socjalnego lokali mieszkalnych oznacza rezygnację ze stosowania pojęcia „lokal socjalny” i konieczności wydzielania tych lokali z mieszkaniowego zasobu gminy. Stosowanie najmu socjalnego polega na tym, że gmina będzie mogła każdy lokal spełniający wymogi ustawowe wynająć lub podnająć w ramach najmu socjalnego.

Wobec powyższego podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radziejowice

Rozdział 1 **Postanowienia ogólne**

§ 1

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radziejowice, dalej także jako „Gmina”, i kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności oraz tryb rozpatrywania wniosków o przydział lokalu.

§ 2

1. Lokale mieszkalne są wynajmowane osobom fizycznym stale zamieszkującym na terenie Gminy, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
2. Wynajęcie lokalu mieszkalnego na rzecz osób spoza Gminy, może nastąpić w związku z wykonywaną pracą na terenie i na rzecz gminy Radziejowice, np. w zawodzie: nauczyciel, lekarz, pielęgniarka oraz osobom pełniącym służbę na rzecz gminy, na czas trwania stosunku pracy.
3. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się dochód o którym mowa w art. 3 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
4. Przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osoby stale razem zamieszkujące.
5. Przy ustalaniu kwoty najniższej emerytury uwzględnia się kwotę obowiązującą w dniu rozpatrzenia wniosku ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

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 stosowanie obniżek czynszu

§ 3

1. Komunalne lokale mieszkalne w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy oddawane są w najem lub podnajem na czas nieoznaczony osobom pełnoletnim zamieszkującym na terenie Gminy, spełniających następujące warunki: dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka

rodziny osiągnięty przez okres 6 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym zaproponowano oddanie w najem lokalu, nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Umowę najmu lokalu przeznaczonego w najem socjalny na czas oznaczony może zawrzeć osoba, której dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny przez okres 6 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosków nie może przekroczyć 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
3. Na wniosek najemcy wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu w przypadku, gdy dochód na jednego członka tegoż gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4

Za warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się wystąpienie co najmniej jednej z poniższych przesłanek :

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego lub objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego;
- 3) niezadawalający stan techniczny budynku w którym położony jest lokal, zgłoszenie budynku do rozbiórki zakwalifikowane przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego;
- 4) brak tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

Rozdział 4

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

§ 5

Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) stale zamieszkują na terenie gminy;
- 2) spełniają warunki dochodowe;
- 3) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru;
- 4) mieszkają w lokalu niespełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na pobyt stały ludzi, określonych w przepisach prawa budowlanego (lokal do rozbiórki);
- 5) opuszczają dom dziecka lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletniości i są pozbawione możliwości zamieszkania w swoich rodzinnych domach;

- 6) podlegają przekwaterowaniu do lokalu zamiennego z budynków gminnych przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji.

§ 6

1. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jedno z poniższych kryteriów:
 - 1) nie posiadają samodzielnego lokalu mieszkalnego i nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w inny sposób;
 - 2) są osobami bezdomnymi, tzn. czasowo lub trwale nie są w stanie własnym staraniem zapewnić sobie schronienia spełniającego minimalne warunki pozwalające uznać je za pomieszczenie mieszkalne;
 - 3) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
 - 4) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru.

§ 7

Umowę lokalu przeznaczonego w najem socjalny zawiera się na okres 1 roku z możliwością jej przedłużenia na okres kolejnego roku.

Rozdział 5

Kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 8

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być również wynajmowane na czas trwania stosunku pracy.
2. Do osób kierowanych do zawarcia umowy najmu związanego ze stosunkiem pracy nie stosuje się warunków, o których mowa w § 2 ust. 1, § 3, § 4, § 5, § 6 i § 10 ust. 1-3.
3. Decyzję o zawarciu umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy, podejmuje Wójt Gminy, na podstawie podania wnioskodawcy oraz zaświadczenia o podjęciu pracy.
4. Prawo do zamieszkiwania w wynajętym lokalu mają członkowie rodziny najemcy.

Rozdział 6

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

Zamiana lokali mieszkaniowych jest możliwa w ramach mieszkaniowego zasobu gminy lub pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy a osobami fizycznymi zajmującymi lokale w innych zasobach na warunkach:

- 1) pisemna zgoda użytkowników;
- 2) pisemna zgoda właściciela lokalu;
- 3) pisemny dokument potwierdzający brak zaległości w opłatach, wynikających z faktu użytkowania lokalu przeznaczonego do zamiany,
- 4) zamiana na lokal o mniejszej powierzchni.

Rozdział 7

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

§ 10

1. Wnioski o najem lokali mieszkaniowych przyjmowane są w Urzędzie Gminy Radziejowice p. nr. 1 – sekretariat.
2. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu mieszkalnego powinna złożyć wniosek, który powinien zawierać m.in. wysokość dochodów przypadających na jednego członka rodziny, liczbę członków rodziny, opis dotychczasowych warunków zamieszkania z informacją o nieposiadaniu tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.
3. Wójt w celu weryfikacji złożonych wniosków pod kątem spełnienia kryteriów określonych w niniejszej uchwale, może zasięgnąć opinii Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Radziejowicach.
4. Społeczną kontrolę prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Komisja Mieszkaniowa składająca się z Komisji Budżetu, Mienia Komunalnego i Rozwoju Gospodarczego Rady Gminy.
5. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy pisemne opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.
6. Pracą Komisji kieruje Przewodniczący wybrany spośród członków w głosowaniu jawnym.
7. Członkowie Komisji pełnią swoje funkcje społecznie.
8. Komisja Mieszkaniowa zwoływana jest w miarę potrzeb.
9. W oparciu o opinię Komisji Mieszkaniowej Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydzieleniu lokalu.
10. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględnić rodzaj niepełnosprawności, nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.
11. Umowy najmu zawiera Wójt.
12. Wójt Gminy Radziejowice podaje do publicznej wiadomości na stronie internetowej Gminy oraz tablicy ogłoszeń Urzędu informację o lokalach planowanych do oddania w najem na czas nieoznaczony, bądź lokalu przeznaczonego w najem socjalny.

Rozdział 8

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

§ 11

1. Osoby pozostałe w lokalu po śmierci najemcy, które nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.
2. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu głównego najemcy po spełnieniu niżej wymienionych warunków:

- 1) żaden z członków rodziny ubiegającej się o przyznanie tytułu prawnego nie posiada takiego tytułu do innego lokalu;
 - 2) okres wspólnego zamieszkiwania i uczestniczenia w kosztach utrzymania mieszkania nie był krótszy niż 5lat;
 - 3) czynsz i inne świadczenia związane z utrzymaniem lokalu wnoszone były regularnie.
- 3.Umowa najmu z osobami wymienionymi w ust. 2 może być podpisana wyłącznie za zgodą Wójta Gminy.
- 4.Osoby o których mowa w ust. 2 które nie nabyły prawa do wstąpienia w stosunek najmu zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

§ 12

Nie można zawrzeć umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami, które zajmują lokal w wyniku samodzielnego zajęcia.

Rozdział 9

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

§ 13

Lokal dla osoby niepełnosprawnej winien spełniać wszystkie wymagania określone powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, w tym umożliwiać komunikację poprzez swobodny i samodzielny dostęp do lokalu oraz ilość miejsca odpowiadającą odbywanej rehabilitacji.

Rozdział 10

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

§ 14

Gmina nie przewiduje przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego zrealizowanych według zasad przewidzianych w: ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2021r., poz. 2268 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2022 r. poz. 447).

Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego

.....
(imię i nazwisko Wnioskodawcy)

.....
.....
(Adres zamieszkania)

DATA WPŁYWU WNIOSKU

.....

Zwracam się z prośbą o zawarcie umowy najmu na lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu Gminy Radziejowice :

Prośbę swą uzasadniam następująco:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

W załączeniu składam również:

deklarację o wysokości dochodów oraz oświadczenie o stanie majątkowym.

Informuję jednocześnie, że:

1. Najemcą / Właścicielem mieszkania (budynku), w którym zamieszkują jest:

.....
.....
2. Mieszkanie zajmowane jest:

- Samodzielnie *)
- Wspólnie *)

3. Liczba pozostałych osób zamieszkujących wraz z Wnioskodawcą nie objętych wnioskiem o przydział mieszkania:

4. Mieszkanie położone jest w budynku mieszkalnym, niemieszkalnym, przeznaczonym o powierzchni:

a) użytkowej -m²

b) mieszkalnej -m²

ilość pokoi:m²

c) kuchnia:.....m²

d) Wyposażenie techniczne lokalu: instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, C.O., C.W., ubikacja, łazienka w mieszkaniu/poza mieszkaniem *)

.....
(podpis Wnioskodawcy)

Potwierdzam zgodność danych dotyczących warunków zamieszkiwania Wnioskodawcy (pkt 1 –
(Zarządca/Administrator Nieruchomości)

*) niepotrzebne skreślić

Dane dot. stanu zdrowia Wnioskodawcy i rodziny*) (dotyczy stopnia niepełnosprawności lub przewlekłej choroby)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....

*) na podstawie zaświadczenia lekarskiego lub orzeczenia właściwej Komisji.

II .Ocena formalna wniosku:

Pozytywna *)

Negatywna*)

.....

(podpis osoby upoważnionej)

*)niepotrzebne skreślić

III. Opinia Komisji Mieszkaniowej

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Radziejowice , dnia

(podpis Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej)

IV. Sposób załatwienia wniosku:

1. Po rozpatrzeniu wniosku Pana / Pani

.....

o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Radziejowice
postanowiono ująć Wnioskodawcę wraz z wymienionymi we wniosku osobami na liście
oczekujących na mieszkanie pod pozycją

2. Wniosek Pani / Pana

.....

o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Radziejowice został
załatwiony odmownie.

UWAGA:

Realizacja listy osób, poprzez zawarcie stosownej umowy najmu może nastąpić wyłącznie
w przypadku posiadania przez Gminę Radziejowice wolnego lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z Uchwałą Nr LV/391/2022 Rady Gminy Radziejowice z dnia 26.09.2022 r.
w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych, wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Radziejowice .

O sposobie załatwienia wniosku i powyższej uwadze powiadomimy Wnioskodawcę
pismem:

znak: z dnia.....

Radziejowice , dnia.....

.....

(podpis osoby upoważnionej)