



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 1 sierpnia 2013 r.

Poz. 8834

UCHWAŁA Nr XX/185/13

RADY GMINY W TROSZYNIE

z dnia 27 czerwca 2013 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2013 r., poz. 594) 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 (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) Rada Gminy w Troszynie uchwala co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Troszyn w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Troszyn

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

Przewodniczący Rady:
Czesław Brzeziński

Załącznik
do Uchwały Nr XX/185/13
Rady Gminy w Troszynie
z dnia 27 czerwca 2013 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY TROSZYN

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Troszyn.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Troszyn wchodzi lokale położone w budynkach wolnostojących oraz lokale w budynkach oświatowych będących własnością Gminy, przeznaczone do wynajmowania na czas stosunku pracy.

§ 2.

Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na:

1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na:
 - 1) lokale socjalne w przypadku, gdy na gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia,
 - 2) na wynajem dla osób o niskich dochodach oraz znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych,
 - 3) na wynajem na czas trwania stosunku pracy.
2. Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80m² mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy i ujęte są w wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 6 osób.

§ 3.

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy z wyjątkiem lokali socjalnych wynajmuje się na czas nieoznaczony.
2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 4.

Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i na czas oznaczony zawiera się z osobami, które zamieszkują na terenie Gminy Troszyn.

§ 5.

1. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi gminy odbywać się będzie przez pracowników Zespół Obsługi Ekonomiczno – Administracyjnej Szkół i Przedszkola w Troszynie oraz Zakładu Obsługi Rolnictwa w Troszynie.
2. W w/w jednostkach prowadzona będzie ewidencja lokali, dokumentacja związana z najmem lokali, obsługa finansowa w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonywane będą niezbędne prace remontowo – budowlane.
3. Decyzje w sprawie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmować będzie Wójt Gminy Troszyn

Rozdział 2
Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo
zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 6.

Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- 1) osiągają niskie dochody i zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek działania siły wyższej, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
- 3) zamieszkują w budynku, którego stan techniczny uzasadnia natychmiastowe wykwaterowanie,
- 4) są przekwaterowywane z budynków przeznaczonych do rozbiórki,
- 5) przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji gminy w zamian za lokal dostarczony przez gminę,
- 6) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkują w lokalu uznanym za niemieszkalny,
- 7) opuścili placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletniości, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały.

§ 7.

Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) osiągają niskie dochody i zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek działania siły wyższej, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
- 3) zamieszkują w budynku, którego stan techniczny uzasadnia natychmiastowe wykwaterowanie,
- 4) są przekwaterowywane z budynków przeznaczonych do rozbiórki,
- 5) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

§ 8.

1. Wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy lokale mieszkalne przeznaczone do remontu mogą być wynajmowane w zamian za wykonanie remontu przez przyszłego najemcę.
2. W przypadku lokalu mieszkalnego przeznaczonego do remontu osobę wykonującą remont na własny rachunek można zwolnić z opłat czynszowych na okres do trzech lat w ramach kompensaty kosztów remontu.

Rozdział 3
Wysokość dochodu uzasadniająca w oddanie w najem lokalu

§ 9.

1. Za dochód uprawniający do przyznania lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych. Dochód stanowią wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.
2. Do dochodu, o którym mowa w ust.1 zalicza się dochód uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

§ 10.

1. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 100% w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 80% w gospodarstwach wieloosobowych.
3. Dochodem uprawniającym do zastosowania obniżek czynszu jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50% w gospodarstwie wieloosobowych.

Rozdział 4 Zamiana lokali mieszkalnych

§ 11.

1. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy a także dokonać zamiany na lokal znajdujący się w innych zasobach za zgodą wynajmującego.
2. Nie zezwala się na dokonanie zamiany gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana jest sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania lokalami.

Rozdział 5 Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 12.

Za trudne warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się takie, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwach wieloosobowych lub 10 m² w przypadku gospodarstw jednoosobowych.

Rozdział 1 Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 13.

1. Wnioski (podania) o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą składać osoby spełniające kryteria określone § 10 i 12 niniejszej uchwały.
2. Wnioski wraz z deklaracją o dochodach wg wzoru określonego w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie dodatków mieszkaniowych należy składać w Urzędzie Gminy Troszyn
3. Wnioski rozpatrywane będą przez Wójta Gminy Troszyn.
4. Wójt Gminy w celu weryfikacji złożonych wniosków pod kątem spełnienia kryteriów określonych w określonych § 10 i 12 niniejszej uchwały może zasięgnąć opinii Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.
5. Dla oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy oraz w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego Wójt Gminy Troszyn powołuje zespół opiniujący.
6. W skład zespołu mogą być powołani radni, pracownicy Zakładu Obsługi Rolnictwa w Troszynie, Zespół Obsługi Ekonomiczno – Administracyjnej Szkół i Przedszkola w Troszynie, pracownicy Urzędu Gminy oraz pracownicy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.
7. Na każdym etapie załatwiania sprawy najmu lokalu Wójt Gminy Troszyn może odmówić wynajęcia lokalu, jeżeli:
 - 1) dane zawarte we wniosku o najem lokalu, okażą się nieprawdziwe,
 - 2) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy Troszyn.

Rozdział 6**Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy****§ 14.**

1. Jeżeli po śmierci najemcy w lokalu pozostali pełnoletni i objęci umową najmu jego wstępni lub zstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające albo przysposobione, które nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, można z nimi zawrzeć umowę najmu, jeżeli zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci przez okres nie krótszy niż 2 lata oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego (dotyczy to również współmałżonka osoby ubiegającej się, a także innych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania) a czynsz z tytułu najmu opłacany jest na bieżąco.
2. W razie opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę, można z zamieszkującym wraz z nim przez okres co najmniej 5 lat jego pełnoletnim zstępnym, wstępnym, rodzeństwem, pełnoletnim dzieckiem rodzeństwa, z osobą przysposabiającą albo przysposobioną, osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, zawrzeć umowę najmu lokalu, o ile nie zachodzą przesłanki określone w art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o ile nie mają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego (dotyczy to również współmałżonka osoby ubiegającej się oraz innych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania).
3. Umowa najmu z osobami wymienionymi w pkt. 1 może być zawarta jeżeli osoby te nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a wielkość i standard zajmowanego mieszkania odpowiada ich zdolności finansowej.

Przewodniczący Rady:
Czesław Brzeziński

Uzasadnienie

Określenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) zobowiązuje Radę Gminy Troszyn do określenia w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu,
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
- 4) 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,
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
- 7) zasady obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach.

Uchwalenie nowych zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest wymogiem przystosowania ich do obecnie obowiązującej ustawy uwzględniając politykę mieszkaniową gminy i stan jej finansów.

Przewodniczący Rady:
Czesław Brzeziński