



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 6 sierpnia 2015 r.

Poz. 6923

UCHWAŁA NR VII/40/2015 RADY GMINY W PLATEROWIE

z dnia 12 czerwca 2015 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U z 2014r, poz. 150 z późn., zm./ oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm./ Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy.

§ 2. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Platerów.

§ 3. Artykuły powołane w uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 4. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy, o którym mowa w rozdziale 3 ustawy ¹, nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.

§ 5. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) lokatorze – należy rozumieć najemcę lokalu lub inną osobę używającą lokal, nawet bez tytułu prawnego.
- 2) lokalu - należy rozumieć lokal służący do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych.
- 3) lokalu zamiennym – należy rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w który jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jaki był wyposażony lokal dotychczasowy, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni.
- 4) lokalu socjalnym – należy rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m² a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.
- 5) Gospodarstwie domowym – należy rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych.

- 6) Wynajmującym – należy rozumieć właściciela lub inną osobę z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający do używania lokalu.
- 7) Lokalu przeznaczonym na czas trwania stosunku pracy – należy rozumieć lokal służbowy lub inny związany z wykonywaniem pracy.
- 8) Opłatach niezależnych od właściciela – należy rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. **Rozdział III Lokale socjalne**

§ 6. 1. Lokale socjalne przeznacza się dla osób:

- 1) które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu i posiadają ostatni stały meldunek na terenie gminy
 - 2) których średni miesięczny dochód lub otrzymywana pomoc społeczna, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie lokalu socjalnego nie przekracza:
 - a) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
 - b) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Uprawnionymi do lokalu socjalnego w pierwszej kolejności są osoby które:
- 1) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności
 - 2) uzyskały prawo do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądu
 - 3) zamieszkują w lokalach nie nadających się do zamieszkania i gdzie powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy wynosi mniej niż 5 m².

Rozdział 3.

Pomieszczenia tymczasowe

§ 7. 1. Pomieszczenia tymczasowe przeznacza się dla osób, wobec których orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, które:

- 1) nie mają tytułu prawnego do lokalu lub pomieszczenia, w którym mogą zamieszkać
- 2) nie znalazły pomieszczenia tymczasowego w innych zasobach niż gminy.

2. Pomieszczenia tymczasowe wynajmowane są na podstawie umowy.

Rozdział 4.

Lokale zamienne

§ 8. 1. Lokale zamienne przeznacza się dla osób:

- 1) podlegających przekwaterowaniu z lokali wyłączonych z użytkowania z uwagi na stwierdzony stan zagrożenia bezpieczeństwa życia ludzkiego lub mienia
- 2) pozbawionych mieszkań w wyniku pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego.

2. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) Zgodnie z art. 15 ustawy o gospodarce nieruchomościami ².
- 2) Pomiędzy najemcami – pod warunkiem poniesienia przez najemców wszelkich kosztów
- 3) związanych z zamianą.

Rozdział 5.

Lokale związane ze stosunkiem pracy

§ 9. 1. Przeznacza się dla osób:

- 1) które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu
- 2) zatrudnione są w instytucjach gminnych, służbie zdrowia, oświacie lub praca ich jest związana z zadaniami realizowanymi na rzecz gminy.

Rozdział 6. Pozostałe lokale mieszkalne

§ 10. 1. Przeznacza się dla osób:

- 1) które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu i posiadają ostatni stały meldunek na terenie gminy.
- 2) których średni miesięczny dochód lub otrzymywana pomoc społeczna, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie lokalu socjalnego nie przekracza:
 - a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
 - b) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Dochód o którym mowa w ust. 1 wylicza się według przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

§ 11. 1. W przypadku braku lokalu socjalnego dopuszcza się najem pozostałych w zasobie gminy lokali w szczególnie uzasadnionych przypadkach takich jak:

- 1) klęska żywiołowa
- 2) zagrożenie życia lub zdrowia osób.
- 3) bezdomność

2. Dopuszcza się najem lokalu mieszkalnego wymagającego remontu w przypadku, gdy przyszły najemca poniesie koszty remontów koniecznych do przystosowania lokalu do zamieszkania.

Rozdział 7. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali

§ 12. 1. Wniosek najemcy

2. Zawarcie umowy najmu – Wójt Gminy

3. W sytuacjach szczególnych /klęska żywiołowa itp./ protokolarne wprowadzenie najemcy do lokalu z ewentualnym późniejszym zawarciem umowy najmu. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy:

- 1) Każdorazowo sytuację rozpatrzy Wójt Gminy i określi postępowanie biorąc pod uwagę unormowania ustawowe zawarte w artykule 691 Kodeksu cywilnego ³,
- 2) W przypadku uchylania się od zawarcia umowy najmu po śmierci najemcy pisemnie nakazanie opuszczenia lokalu
- 3) Wniosek do sądu o eksmisję.

§ 13. Zamiar wynajęcia lokalu poprzedza wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy, wykazu nieruchomości przeznaczonych do wynajęcia (nie dotyczy sytuacji szczególnych określonych w § 11 uchwały).

§ 14. Wynajmowanie lokali powyżej 80 m² odbywa się na takich samych zasadach jak innych lokali.

§ 15. Wykonanie Uchwały zleca się Wójtowi Gminy.

§ 16. Traci moc Uchwała Rady Gminy w Platerowie Nr XX/91/08 z dnia 13 czerwca 2008r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy w Platerowie

Dariusz Kazun

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali o których mowa w ust.3, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

2a. W celu wykonywania zadań, o których mowa w art.4, gmina może także wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.

2b. Od podnajemców, o których mowa w ust.2a, gmina może pobierać czynsz niższy niż ten, który sama opłaca właścicielowi lokalu.

3. Rada gminy może wydzielić w zasobie mieszkaniowym lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy. Przepisy ust. 2 i 3 oraz art. 21 ust.1 pkt 2 i ust.3 dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy oraz praw i obowiązków organów gminy stosuje się odpowiednio do mieszkaniowego zasobu innych jednostek samorządu terytorialnego oraz praw i obowiązków organów takich jednostek. ². art. 15. 1. Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samorządu terytorialnego mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

2. Przepis ust.1 stosuje się odpowiednio w przypadku zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości, a także wzajemnej zamiany praw użytkowania wieczystego. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do zamiany udziałów we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym nieruchomości. ³. art. 691. § 1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

§ 2. Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

§ 3. W razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

§ 4. Osoby, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie § 1, mogą go wypowiedzieć z zachowaniem terminów ustawowych, chociażby umowa była zawarta na czas oznaczony. W razie wypowiedzenia stosunku najmu przez niektóre z tych osób stosunek ten wygasa względem osób, które go wypowiedziały.

§ 5. Przepisów § 1-4 nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego.

Komentarz [SP]: . art. 20.1. W celu realizacji zadań o których mowa w art. 4 ustawy, gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy.