



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 20 lutego 2017 r.

Poz. 1699

UCHWAŁA NR 166/XXIV/2017 RADY MIASTA I GMINY GĄBIN

z dnia 8 lutego 2017 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy : dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) Rada Miasta i Gąbin uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Gąbin, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gąbin.

§ 3. Uchyła się Uchwałę Nr 31/VI/2011 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 09 lutego 2011 roku w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gąbin. (Dz. U. Woj. Maz. Nr 129 poz.3159).

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

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Gąbin:
Edward Wilgocki

Załącznik do Uchwały Nr 166/XXIV/2017
Rady Miasta i Gminy Gąbin
z dnia 8 lutego 2017 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gąbin

§ 1.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są pełnoletnie,
- 2) posiadają stałe zameldowanie na terenie Miasta i Gminy Gąbin lub są bezdomne, posiadające ostatnie zameldowanie na terenie Miasta i Gminy Gąbin,
- 3) nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 4) tworzą gospodarstwo domowe o niskich dochodach.

2. Przedmiotem najmu mogą być lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Gąbin, będące własnością gminy bądź przekazane trwałe zarząd podległym jednostkom samorządowym.

§ 2.

Rozdział 2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku nie przekraczał 100% kwoty najniższej emerytury, renty z tytułu całkowitej niezdolności do pracy i renty rodzinnej w gospodarstwach wieloosobowych i 150% najniższej emerytury, renty z tytułu całkowitej niezdolności do pracy i renty rodzinnej w gospodarstwach jednoosobowych, obowiązującego w roku poprzedzającym złożenie wniosku i nie był niższy niż 50 % wymienianych kwot.

2. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku nie przekraczał 50% najniższej emerytury, renty z tytułu całkowitej niezdolności do pracy i renty rodzinnej w gospodarstwach wieloosobowych i 80% najniższej emerytury, renty z tytułu całkowitej niezdolności do pracy i renty rodzinnej w gospodarstwach jednoosobowych, obowiązujących w roku poprzedzającym złożenie wniosku.

3. Przez najniższą emeryturę, rentę z tytułu całkowitej niezdolności do pracy i rentę rodzinną rozumie się kwoty najniższych gwarantowanych świadczeń emerytalno-rentowych ogłaszanych przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych, na dany rok kalendarzowy.

4. Przez dochód brutto, rozumie się dochód, wynikający z sumy wszystkich dochodów brutto, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

§ 3.

Rozdział 3. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

1. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalach:

- 1) w których na jedną osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
- 2) niedostosowanych do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

- 3) w których nie możliwości zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających dostęp do bieżącej wody, możliwości wykonania instalacji sanitarnych lub doprowadzenia energii elektrycznej.

§ 4.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) pozbawionym lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
- 2) zajmującym lokale w budynkach, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wyłączonych z użytkowania lub przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem zagrożenia życia lub mienia,
- 3) zajmującym lokale w budynkach, przeznaczonych do rozbiórki na cele związane z inwestycją komunalną,
- 4) które opuściły dom dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, pod warunkiem pochodzenia z terenu Miasta i Gminy Gąbin,
- 5) zamieszkującym w budynkach stanowiących własność osób fizycznych, na podstawie zawartych umów najmu pomiędzy gminą a osobą fizyczną (likwidacja najmu okazjonalnego),
- 6) uzyskali w trybie odrębnych przepisów zgodę na adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne w obiektach budowlanych, stanowiących zasób Miasta i Gminy Gąbin,
- 7) posiadającym z mocy przepisów szczególnych lub na podstawie prawomocnego wyroku sądowego prawo do lokalu socjalnego lub zamiennego z zasobów Miasta i Gminy Gąbin,
- 8) osobą posiadającym orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności,

2. Lokale mieszkalne z zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Gąbin mogą być wynajmowane również na rzecz osób, które są niezbędne dla zaspokojenia potrzeb społeczności Miasta i Gminy Gąbin z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje.

§ 5.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali

1. Zezwala się na dokonywanie zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy oraz pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach na terenie Miasta i Gminy Gąbin.

2. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

3. Zamiana lokali może nastąpić gdy przemawia za tym interes stron, a w szczególności:

- 1) najemca mieszkaniowego zasobu gminy ma trudną sytuację materialną i nie posiada zdolności finansowej do ponoszenia kosztów utrzymania dotychczasowego lokalu,
- 2) gdy zamiana znajduje uzasadnienie w poprawie warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o zamianę,
- 3) szczególnej sytuacji rodzinnej lub życiowej.

4. Gdy przedmiotem zamiany jest lokal zadłużony, wyraża się zgodę na zamianę, pod warunkiem spłaty zadłużenia przez dotychczasowego najemcę lub zawarcia z nowym najemcą umowy o częściowej lub całkowitej spłacie długu ciężącego na najemcy lokalu.

§ 6.**Rozdział 6.****Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.**

1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu jest zobowiązana do złożenia wniosku o przydział lokalu w Biurze podawczym Urzędu Miasta i Gminy w Gąbinie.

2. Wniosek o którym mowa w ust. 1 powinien określać w szczególności:

- 1) dane osobowe
- 2) dotychczasowe warunki zamieszkania,
- 3) wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadającego na 1 osobę, ustaloną zgodnie z § 2,
- 4) liczbę członków gospodarstwa domowego uprawnionych do zamieszkiwania z wnioskodawcą,
- 5) sytuację rodzinną, zawodową, zdrowotną i społeczną jeśli sytuacje te mogą mieć wpływ na zawarcie umowy najmu.

3. Postępowanie kwalifikacyjne do zawarcia umowy najmu może być poprzedzone przeprowadzeniem kontroli (wizji) warunków mieszkaniowych i materialnych określonych we wniosku, pod adresem wskazanym przez wnioskodawcę jako jego miejsce zamieszkania lub pobytu.

4. W kontroli uczestniczą osoby wchodzące w skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wskazane przez przewodniczącą Komisji.

5. Decyzję w sprawie przydziału lokalu podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy Gąbin po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

6. Projekt decyzji Burmistrza wskazujący osoby kwalifikowane do przydziału lokalu mieszkalnego i zawarcia umowy najmu jest podawany do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu.

7. Osobom oczekującym na przydział lokalu przysługuje prawo wniesienia do Burmistrza Miasta i Gminy Gąbin uwag do projektu decyzji w terminie 14 dni od daty podania projektu decyzji do publicznej wiadomości.

8. Uwagi do projektu decyzji (wskazania lokalizacyjnego), o których mowa w ust. 6 rozpatruje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

9. Decyzja o przydziale lokalu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu z zarządcą mieszkaniowego zasobu gminy.

10. Decyzję o przydziale lokalu podaje się do publicznej wiadomości w sposób określony w ust. 6. Od decyzji Burmistrza nie przysługuje odwołanie.

11. Osobom ubiegającym się o przydział lokalu przysługuje prawo informowania o każdej zmianie swej sytuacji dochodowej, osobistej, rodzinnej lub mieszkaniowej jeżeli informacje te mogą mieć wpływ na otrzymanie przydziału lokalu.

12. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz w drodze zarządzenia, spośród pracowników urzędu, radnych Rady Miasta i Gminy Gąbin oraz pracowników podległych jednostek tj: Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Gąbinie i Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gąbinie.

13. Pracom Komisji przewodniczy Przewodniczący wyłoniony z grona członków wchodzących w skład Komisji.

14. Społeczna Komisja Mieszkaniowa pełni funkcję doradczą i kontrolną.

15. Komisja wypracowuje opinie (wskazania lokalizacyjne) w trybie jawnego głosowania.

16. Z posiedzenia Komisji jest spisywany protokół przedstawiany Burmistrzowi.

17. Umowę najmu zwraca się z zarządcą mieszkaniowego zasobu gminy wg obowiązujących przepisów.

§ 7.**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.**

1. Wynajmujący może nawiązać umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami, które pozostały w lokalu po jego opuszczeniu przez najemcę, w tym po jego śmierci, gdy co najmniej 2 lata zamieszkiwały w lokalu opuszczonym przez najemcę oraz są osobami bliskimi najemcy, przez których rozumie osoby wskazane w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 380, 585. z późniejszymi zmianami).

2. Osoby nie wymienione w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 380, 585. z późniejszymi zmianami), które nie wstąpiły w umowę najmu po opuszczeniu lokalu najemcy lub jego śmierci, zobowiązane są do opuszczenia lokalu. Osobom tym przysługuje prawo wystąpienia o przydział lokalu tymczasowego lub zawarcie umowy najmu okazjonalnego.

§ 8.**Rozdział 8.****Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².**

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem wyłącznie rodzinom wielodzietnym.

2. Lokale takie mogą zostać przeznaczone do zamiany jeżeli w jej wyniku uzyska się najmniej dwa samodzielne lokale mieszkalne.

3. Przy braku realizacji potrzeb mieszkaniowych lokale takie mogą być oddawane w najem, dla których stawka czynszu zostanie ustalona w drodze przetargu.

§ 9.**Rozdział 9.****Przepisy końcowe**

W sprawach nie uregulowanych niniejszym programem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322, 1777, z 2016 r. poz. 8, 1250) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380, 585).