



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 23 czerwca 2023 r.

Poz. 7462

UCHWAŁA NR XXXVIII/292/2023 RADY GMINY ŁYSE

z dnia 15 czerwca 2023 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) Rada Gminy Łyse uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łyse w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc uchwała Nr VII/68/2015 Rady Gminy Łyse z dnia 17 marca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Eugeniusz Lisek

Załącznik do uchwały Nr XXXVIII/292/2023

Rady Gminy Łyse

z dnia 15 czerwca 2023 r.

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŁYSE

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.1. Tworząc warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gmina Łyse wynajmuje lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na warunkach określonych w ustawie oraz niniejszej uchwale.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1/ ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725),

2/ Gminie – rozumie się przez to Gminę Łyse,

3/ Wójcie – rozumie się przez to Wójta Gminy Łyse,

4/ gospodarstwie domowym – rozumie się przez to gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,

5/ średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego – rozumie się przez to dochód określony w przepisach o dodatkach mieszkaniowych ustalony jako średni dochód z gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku o najem mieszkania,

6/ najniższej emeryturze – rozumie się przez to kwotę najniższej emerytury, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz 504 z późn. zm.)

7/ uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 2. Za osoby spełniające kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem lub w podnajem na czas nieoznaczony lokalu z zasobu Gminy uważa się osoby, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lub podnajem nie przekracza:

1/ 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2/ 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas określony osobie, której średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lub podnajem nie przekracza:

1/ 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2/ 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżek czynszu, jeżeli średni dochód z gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

1/ w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego 75% kwoty najniższej emerytury na dzień złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym, - obniżka o 10%,

2/ w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego 50% kwoty najniższej emerytury na dzień złożenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym – obniżka o 15%.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące się do ich poprawy uważa się:

1/ zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,

2/ zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

1/ zamieszkują na stałe na terenie Gminy Łyse przez okres co najmniej 5 lat i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego,

2/ zakwalifikowane są do zawarcia umowy najmu lokalu przeznaczonego do remontu na koszt przyszłego najemcy,

3/ opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a które przed umieszczeniem w domu dziecka zamieszkiwały na terenie Gminy Łyse i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania, przy czym wniosek złożony powinien być w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od opuszczenia placówki opiekuńczo-wychowawczej.

2. Lokale, których najem związany będzie ze stosunkiem pracy mogą być przydzielone, bez względu na warunki zamieszkania i bez względu na wysokość dochodu, osobom niezbędnym dla Gminy z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy lub posiadającym szczególne kwalifikacje niezbędne na lokalnym rynku pracy.

3. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

1/ utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych,

2/ nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,

3/ posiadają tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku podlegającym rozbiórce w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy lub stanem technicznym,

4/ znajdują się w trudnej sytuacji materialnej.

4. Przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej rozumie się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie tych osób do przydziału lokalu nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% w gospodarstwie wieloosobowym.

5. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust. 3 pkt 1,2 i 3 nie stosuje się kryterium dochodowego.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 7. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać między sobą zamiany zajmowanych lokali.

2. Dokonywanie zamiany wymaga pisemnej zgody Wójta.

3. Na wniosek najemcy lokalu znajdującego się w zasobach mieszkaniowych Gminy wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę lokalu na inny lokal mieszkalny w mieszkaniowy zasobie Gminy, o ile przemawiają za tym względy racjonalnej gospodarki mieszkaniowej tymże zasobem oraz względy społeczne .

4. Wójt może zaproponować najemcy lokalu znajdującego się w mieszkaniowym zasobie Gminy zamianę na inny lokal, o ile jest to konieczne dla realizacji prawidłowej gospodarki mieniem Gminy, bądź w związku z przeznaczeniem nieruchomości do sprzedaży.

5. Koszty związane z zamianą lokali ponoszą w całości najemcy z wyjątkiem sytuacji, gdy zamiana lokalu przeprowadzana jest z inicjatywy Wójta.

6. Przy udzieleniu zgody na zamianę należy uwzględnić:

- 1/ regularność opłacania czynszu i innych należności związanych z najmem,
- 2/ ewentualność korzystania z dodatku mieszkaniowego przy zamianie na większy lokal.

7. Zamiana nie może być dokonana w przypadku, gdy:

- 1/ najemca zalega z zapłatą czynszu i innych należności związanych z najmem,
- 2/ najemca lub jego małżonek posiada tytuł prawny do innego lokalu na terenie Gminy,
- 3/ najemca przed wyrażeniem zgody na zamianę dokonał samowolnej zamiany lokali,
- 4/ najemca zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas oznaczony,
- 5/ zajmowany lokal nie odpowiada wymogom technicznym określonym odrębnymi przepisami.

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

§ 8. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych składa się w siedzibie wynajmującego.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1/ imię i nazwisko, miejsce zamieszkania i zameldowania,
- 2/ stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),
- 3/ źródło dochodów wnioskodawcy i członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku,
- 4/ określenie obecnych warunków lokalowych,
- 5/ określenie rodzaju lokalu o jaki się ubiega,
- 6/ okres na jaki ma być zawarta umowa najmu,
- 7/ inne warunki.

3. Do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające spełnienie warunków niezbędnych do ubiegania się o najem lokalu, określonych w niniejszej uchwale, w tym deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku, oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego oraz inne dokumenty mające wpływ na warunki zamieszkania i sytuację materialną wnioskodawcy.

4. W celu sprawowania społecznej kontroli wyboru osób, z którymi wynajmujący w pierwszej kolejności powinien zawrzeć umowę najmu na zasadach określonych w niniejszym uchwale, Wójt w sytuacji gdy istnieją wolne lokale przeznaczone do wynajmu, a ilość wnioskodawców przekracza liczbę lokali, powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową.

5. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt w formie zarządzenia.

6. Komisja składa się z minimum 3 osób powołanych spośród przedstawicieli Rady Gminy Łyse, pracowników Urzędu Gminy Łyse i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Łysych.

7. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy w szczególności:

- 1/ uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
- 2/ opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu,

3/ rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowania lokali.

§ 9. Umowy najmu lokali zawiera Wójt, uwzględniając opinie Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

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

§ 10. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i zwrotu lokalu najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy. W tym czasie uiszczają one odszkodowanie zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725).

Rozdział 8.

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

§ 11. Lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych powinien mieć dostosowane: wejście, drzwi w środku lokalu, łazienkę w taki sposób, aby osoba niepełnosprawna stosownie do rodzaju niepełnosprawności mogła swobodnie wejść do tego lokalu, wyjść z niego, a także swobodnie poruszać się po tym lokalu, w tym swobodnie korzystać ze znajdującej się łazienki.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 12. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni przekraczającej 80 m² uprawnieni są wnioskodawcy, których stały dochód gwarantuje pokrycie kosztów wynajmu lokalu i których rodzina składa się co najmniej z 7 osób.

Rozdział 10.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

§ 13. Przeznaczanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łyse na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, rozpatrywane będzie każdorazowo przez Wójta Gminy Łyse na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 14. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Eugeniusz