



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 6 listopada 2023 r.

Poz. 11915

UCHWAŁA NR LXIX/387/2023 RADY GMINY BARANÓW

z dnia 25 października 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2023. 40. z późn. zm.) oraz 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. 2023. 725. t.j.) Rada Gminy Baranów uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baranów stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baranów.

§ 3. Uchyła się uchwałę nr LXVI/ 370 /2023 Rady Gminy Baranów z dnia 28 czerwca 2023 r.

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy Baranów

Jacek Ziąbski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXIX/387/2023

Rady Gminy Baranów

z dnia 25 października 2023 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BARANÓW

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baranów.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Baranów jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Baranów.

3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być oddawane w najem mieszkańcom gminy Baranów, którzy spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

4. Z mieszkaniowego zasobu gminy nie zostały wydzielone lokale do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy .

5. Najem socjalny lokalu zawiera się na czas oznaczony, z możliwością przedłużenia na następny okres w oparciu o art. 23 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Przedłużenie umowy może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

§ 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;

1. Prawo ubiegania się o oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają osoby, których średni dochód brutto z gospodarstwa domowego jest zgodny ze złożoną deklaracją w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekroczył:

- 1) 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

2. Prawo ubiegania się o najem socjalny lokalu mają osoby, których dochód brutto z gospodarstwa domowego jest zgodny ze złożoną deklaracją w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa, nie przekroczył:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca obniżenie czynszu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 odpowiednio :

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

pkt 2 odpowiednio:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

§ 3. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się spełnienie jednego z poniższych warunków:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baranów, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

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

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje pod warunkiem spełnienia jednego z poniższych warunków:

- 1) osobom bliskim najemcy, zamieszkującym stale z najemcą do chwili jego śmierci, które nie posiadają prawa do innego lokalu mieszkalnego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a w stosunek najmu zajmowanego lokalu nie wstąpiły do dnia wejścia w życie przedmiotowej uchwały i prowadziły z najemcą wspólne gospodarstwo domowe;
- 2) osoby uprawnione do lokalu zamiennego;
- 3) osoby, które opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli wniosek złożyły nie później niż w terminie 2 lat od opuszczenia placówki lub rodziny zastępczej, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Baranów.

2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy o najem socjalny lokalu przysługuje:

- 1) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy,
- 2) osobom, które osiągają dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 40 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Z zastrzeżeniem ust. 1, o zawarciu umowy najmu decyduje kolejność składania wniosków. O zawarciu umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy o najem socjalny o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu decyduje kolejność składania wniosków.

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

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Baranów zobowiązane są do złożenia w Urzędzie Gminy w Baranowie wniosku, którego formularz stanowi załącznik nr 2 do niniejszych zasad.

2. Wniosek musi zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy,
- 2) aktualne miejsce zamieszkania,
- 3) liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą,
- 4) informację o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy,
- 5) pozostałe informacje o których mowa w niniejszych zasadach, m.in. w przypadku ubiegania się o lokal o którym mowa w § 8 – dokumenty potwierdzające stopień niepełnosprawności, inne informacje niezbędne do ustalenia stanu faktycznego.

3. Do wniosku należy dołączyć deklarację potwierdzającą wysokość dochodów członków gospodarstwa domowego.

4. Wnioski rozpatrywane są, gdy w zasobie Gminy Baranów pojawi się wolne mieszkanie.

5. Weryfikacja wniosków przeprowadzana jest w oparciu o następujące kryteria, które muszą zostać łącznie spełnione:

- 1) kryterium zamieszkiwania, które uznaje się za spełnione, jeżeli wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy Baranów,
- 2) kryterium lokalowe, które uznaje się za spełnione, jeżeli warunki mieszkaniowe wnioskodawcy wymagają poprawy według § 3 niniejszych zasad,

3) kryterium dochodowe, które uważa się za spełnione, o ile zachodzą przesłanki wskazane w § 2 ust. 1 i ust. 2 niniejszych zasad,

4) rozliczanie rocznego podatku dochodowego PIT następuje w Urzędzie Skarbowym w Grodzisku Mazowieckim lub w przypadku rolnika przedstawienie nakazu podatkowego

6. Złożone wnioski podlegają wstępnej weryfikacji pod względem formalnym w stanowisku merytorycznym w Urzędzie Gminy Baranów. W przypadku stwierdzenia braków lub konieczności aktualizacji danych we wniosku wnioskodawca jest wzywany do uzupełnienia wniosku.

7. Po wstępnej weryfikacji wniosek przekazywany jest do Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

8. Członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołuje Zarządzeniem Wójt Gminy Baranów, określając jednocześnie regulamin pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz jej procedury pracy są określone zarządzeniem wydanym przez Wójta Gminy Baranów, które również zawiera regulamin pracy komisji.

Społeczna Komisja Mieszkaniowa pełni istotną rolę w procesie alokacji mieszkań i sprawuje kontrolę społeczną nad tym procesem, zapewniając transparentność i uczciwość przyznawania mieszkań mieszkańcom Gminy Baranów.

§ 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

1. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany na lokal znajdujący się w innych zasobach, składając wniosek do Wójta Gminy Baranów.

2. Zamiana lokali wymaga:

- 1) pisemnej zgody ich najemców na jej dokonanie,
- 2) pisemnej zgody Wójta Gminy Baranów,
- 3) niezalegania przez najemcę z opłatami czynszowymi i innymi opłatami z tytułu najmu lokalu.
- 4) pisemne oświadczenia, że wnioskodawca, jego małżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu oraz któryś z członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy, nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego, nie będącego przedmiotem zamiany, który umożliwiłby zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

3. Wynajmujący może odmówić wydania zgody na dokonanie zamiany lokali w szczególności, gdy w wyniku zamiany powierzchnia pokoi przypadająca na osobę w gospodarstwie wieloosobowym będzie mniejsza niż 5 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego będzie mniejsza niż 10 m² lub gdy zamiana może być sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

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

5. 1. Wniosek o którym mowa w ust. 1 musi zawierać uzasadnienie.

5. 2. Do wniosku o którym mowa ust. 1 należy dołączyć dokumenty o których mowa w ust. 2.

5. 3. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, za wnioskodawcę uznaje się wszystkich najemców wnioskowanych lokali.

§ 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. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, obowiązane są do opuszczenia lokalu w terminie 2 miesięcy od dnia zaistnienia tego zdarzenia, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się na zasadach przyjętych w niniejszej uchwale, o zawarcie z nimi umowy najmu tego lokalu lub innego z zasobu Gminy.

3. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu jest zbyt duża w stosunku do potrzeb osób w nim zamieszkujących, może być zaproponowane zawarcie umowy najmu innego lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej, o podobnych warunkach technicznych.

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

Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, spełniać rzeczywiste potrzeby najemcy, wynikające z rodzaju niepełnosprawności, powinny być wyposażone m.in. w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

§ 9. 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 (Dz. U. 2023. 725. t.j.)

Przeznaczanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baranów 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 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, rozpatrywane będzie każdorazowo przez Wójta Gminy Baranów na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIX/387/2023

Rady Gminy Baranów

z dnia 25 października 2023 r.

Imię i nazwisko.....

Adres:

ulica:

Tel. (dobrowolnie) :.....

Wójt Gminy Baranów

ul. Armii Krajowej 87

96-314 Baranów

WNIOSEK O ZAWARCIE UMOWY NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

Warunki mieszkaniowe wnioskodawcy:

a) Aktualne miejsce zamieszkania:

.....

b) Mieszkanie zajmowane jest* :

☐ samodzielnie, ☐ wspólnie.

c) Liczba pozostałych osób zamieszkujących wraz z Wnioskodawcą nie objętych wnioskiem:

d) Mieszkanie położone jest w budynku* :

☐ mieszkalnym, ☐ niemieszkalnym, ☐ przeznaczonym do rozbiórki.

e) Powierzchnia zajmowanego mieszkania:

użytkowa m², mieszkalna m²

ilość pomieszczeń

..... m² m² m² m² m²

f) Wyposażenie techniczne lokalu* :

☐ instalacja elektryczna, ☐ instalacja wodociągowa, ☐ instalacja kanalizacyjna, ☐ instalacja gazowa,☐ C.O., ☐ C.W., ☐ ubikacja i łazienka w mieszkaniu, ☐ ubikacja i łazienka poza mieszkaniem,**Uzasadnienie**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

czytelny podpis składającego oświadczenie

*zaznacz właściwe

Załączniki do Wniosku:

- 1) deklaracja potwierdzająca wysokość dochodów wnioskodawcy i członków gospodarstwa domowego;
- 2) dokumenty potwierdzające stopień niepełnosprawności;
- 3) inne informacje niezbędne do ustalenia stanu faktycznego.