

UCHWAŁA Nr XXII/157/21
RADY GMINY GARBATKA-LETNISKO
z dnia 17 czerwca 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Garbatka-Letnisko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) w związku z 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 2020r., poz. 611) **Rada Gminy Garbatka-Letnisko uchwala co następuje:**

§ 1

Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Garbatka-Letnisko” stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc Uchwała Nr XII/73/20 Rady Gminy Garbatka-Letnisko z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Garbatka-Letnisko (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 2020r. poz. 4039).

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Garbatka-Letnisko.

§ 4

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

PRZEWODNICZĄCY RADY


Włodzisław Mazur

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GARBATKA-LETNISKO

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Garbatka-Letnisko.
2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzy się w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.
3. Wspólnotę samorządową z mocy prawa tworzą mieszkańcy Gminy Garbatka-Letnisko.
4. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Garbatka-Letnisko.

§ 2

1. Mieszkaniowy zasób gminy składa się z 6 lokali komunalnych oraz z 4 lokali socjalnych.
2. Mieszkaniowym zasobem gminy administruje Wójt Gminy Garbatka-Letnisko.

§ 3

1. Do najmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy uprawnieni są mieszkańcy Gminy Garbatka-Letnisko.
2. Osoba ubiegająca się o mieszkanie z gminy (a także jej małżonek) nie może mieć żadnego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, czyli umowy najmu, użyczenia, czy własności oraz w okresie ostatnich 5-ciu lat nie zbyła lub nie przekazała innym osobom prawa własności lokalu, spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa najmu lokalu mieszkalnego.

§ 4

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy wynajmuje się na czas oznaczony lub nieoznaczony, zależnie od kategorii lokalu wg obowiązujących przepisów.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny

§ 5

1. O najem lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, których średni dochód miesięczny na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza 150 % kwoty najniższej emerytury dla gospodarstwa jednoosobowego i 100 % kwoty najniższej emerytury dla gospodarstwa wieloosobowego.
2. O najem socjalny lokalu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75 % w gospodarstwie wieloosobowych.
3. Miesięczny dochód, o którym mowa w § 5 ust. 1 i 2 niniejszego rozdziału ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania z okresu ostatnich 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez ilość tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.
4. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, zgodnie z przepisami ustawy o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019r. poz. 2133 oraz z 2021r. poz. 11).

Rozdział 3

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

§ 6

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

1. Są członkami wspólnoty samorządowej Gminy.
2. Nie są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu mieszkalnego oraz w okresie ostatnich 5-ciu lat nie zbyły lub nie przekazały innym osobom prawa własności lokalu, spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa najmu lokalu mieszkalnego.
3. Pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, tj. zajmują lokale, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, lub 10 m² ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym.
4. Zamieszkują w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (decyzja właściwego organu nadzoru budowlanego lub zarządcy budynku).
5. Zamieszkują w budynkach lub lokalach przeznaczonych do rozbiórki w związku z inwestycjami o charakterze publicznym.

6. Zamieszkują w lokalu, w którym ze względu na przemoc w rodzinie stwierdzoną w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 lipca 2005r. *o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie*, istnieje konieczność przyznania lokalu.

7. Spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 ust. 1.

8. Złożą wniosek o najem lokalu wraz z deklaracją dochodową i oświadczeniem o stanie majątkowym wszystkich członków gospodarstwa domowego.

§ 7

1. Pierwszeństwo w najmie socjalnym lokali przysługuje osobom, które :

- a) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy,
- b) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- c) posiadają orzeczenie sądowe o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego gminy,
- d) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, tj. zajmują lokale, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, lub 10 m² ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym,
- e) nie mają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego,
- f) spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 ust. 2,
- g) złożą wniosek o najem socjalny lokalu wraz z deklaracją dochodową i oświadczeniem o stanie majątkowym wszystkich członków gospodarstwa domowego.

2. Umowy najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu można przedłużyć po upływie czasu w niej oznaczonego na następny okres, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadnionej do zawarcia takiej umowy.

4. Gmina może wypowiedzieć najem socjalny lokalu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może go używać.

Rozdział 4

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 8

1. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal stanowiący mieszkaniowy zasób gminy za zgodą właściciela tych lokali.

2. Na dokonanie zamiany lokali wymagana jest zgoda Wójta, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Wyrażenie zgody przez Wójta na zamianę lokali uwarunkowane jest brakiem wszelkich zaległości za zajmowany lokal

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. Stan techniczny lokali, które będą przedmiotem zamiany, powinien wykazywać ten sam poziom, chyba że najemcy uzgodnili inaczej za wyraźną zgodą wynajmującego.
6. Koszty związane z remontem lokali będących przedmiotem zamiany obciążają przyszłych najemców.

Rozdział 5

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali oraz sposób podania tych spraw kontroli społecznej

§ 9

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Garbatka-Letnisko zobowiązane są do złożenia wniosku do Wójta Gminy.
2. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy oraz o najem socjalny lokalu powinien zawierać:
 - a) imię i nazwisko wnioskodawcy,
 - b) aktualne miejsce zamieszkania,
 - c) liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą,
 - d) informację o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy.
3. Do wniosku należy dołączyć:
 - a) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego (w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji),
 - b) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
 - c) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości (miejscowość położona w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub powiecie graniczącym z tym powiatem).
 - d) kserokopię wyroku sądu o eksmisji z prawem do przyznania lokalu socjalnego.
4. Dokumenty wymienione w punkcie 3 składa się zgodnie ze wzorami określonymi w ustawie o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019r. poz. 2133 oraz z 2021r. poz. 11) pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.
5. Źródła dochodu rodzin należy udokumentować zaświadczeniem z zakładu pracy lub powiatowego urzędu pracy, zaświadczeniem o dochodach z gospodarstwa rolnego, aktualną decyzją o wysokości renty lub emerytury, decyzją z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz wyrokiem sądowym o przyznanych alimentach i ich wysokości.

6. Kompletny wniosek podlega wstępnej weryfikacji a następnie jeżeli wnioskodawca spełnia kryteria zawarte w niniejszej uchwale, gmina kieruje wniosek do zaopiniowania przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

7. W celu zweryfikowania informacji i danych zawartych w deklaracji oraz oświadczeniu o stanie majątkowym, o których mowa w ust. 3, gmina może przeprowadzić wywiad środowiskowy u osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lub najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

8. Społeczna Komisja Mieszkaniowa została powołana zarządzeniem Nr 17/2019 Wójta Gminy Garbatka-Letnisko z dnia 01 marca 2019r.

9. Skład i regulamin pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa załącznik do zarządzenia Nr 17/2019 Wójta Gminy Garbatka-Letnisko z dnia 01 marca 2019r.

§ 10

Wójt Gminy odmawia zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu w przypadku niezłożenia :

1. Deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
2. Oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.
3. Oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.
4. Jeżeli wystąpi rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy.
5. Nieudostępnienie w terminie dokumentów, o których mowa w § 9 ust. 3 lub nie wyrażenie zgody na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego, o którym mowa w § 9 ust. 7, stanowi podstawę do odmowy zawarcia umowy najmu.

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

§ 11

1. Po śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu mogą wstąpić:
 - 1) małżonek nie będący współnajemcą lokalu,
 - 2) dzieci najemcy i jego współmałżonka.
2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy mogą otrzymać lokal w najem, jeżeli spełniają następujące warunki:
 - a) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,

- b) były stale zameldowane w lokalu i zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej ostatnich 24 miesięcy,
 - c) posiadają dochody określone w § 5,
 - d) nie posiadają zaległości czynszowych na lokalu lub zawrą ugodę na spłatę należności w ratach.
3. Osoby pełnoletnie wymienione w ust. 1 są zobowiązane w terminie 1 miesiąca od śmierci najemcy do zgłoszenia oświadczenia woli o skorzystaniu z powyższego uprawnienia.
4. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opuszczenia tego lokalu i przekazania go administratorowi w terminie 3 miesięcy po opuszczeniu lokalu przez najemcę bez wezwania.
5. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w punkcie 4, zostanie wszczęte postępowanie sądowe w celu wydania lokalu.

Rozdział 7

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

§ 12

1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.
2. Lokal wskazany osobom niepełnosprawnym poruszającym się na wózku inwalidzkim lub osobom niepełnosprawnym ruchowo nie poruszającym się na wózku inwalidzkim musi być usytuowany na najniższej kondygnacji budynku, bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w windy lub inne urządzenia, które umożliwią samodzielne i swobodne opuszczenie lokalu.
3. Lokal wskazany osobom niepełnosprawnym musi spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz. U. z 2015r. poz. 1422 ze zm.).

Rozdział 8

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy

§ 13

1. Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

2. Gmina może przeznaczyć wolne lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań własnych przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Rozdział 9

Tymczasowe pomieszczenia

§ 14

Gmina Garbatka-Letnisko nie posiada tymczasowych pomieszczeń, które przeznaczane są dla osób wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

Rozdział 10

Lokale przeznaczone do najmu na czas trwania stosunku pracy

§ 15

Z uwagi na fakt, że Gmina Garbatka-Letnisko dysponuje zbyt małą liczbą mieszkań komunalnych w stosunku do potrzeb mieszkańców nie wydzielono lokali do najmu na czas trwania stosunku pracy.

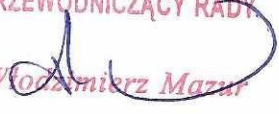
Rozdział 11

Postanowienia końcowe

§ 16

1. Powyższe postanowienia mają moc przepisów prawa miejscowego obowiązującego na terenie gminy Garbatka-Letnisko.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszymi zasadami wynajmowania lokali mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020r. poz. 611, z 2021r. poz. 11) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Włodzisław Mazur