

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARA BIAŁA

z dnia 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała

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 2020 r. poz. 611, oraz z 2021 r. poz. 11 i 1243) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), Rada Gminy Stara Biała uchwala, co następuje:

§ 1. Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr 205/XXVI/13 z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stara Biała.

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

Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Stara Biała

z dnia.....2021 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY STARA BIAŁA

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, ze zm.).

2. W celu zaspokojenia potrzeb lokalowych mieszkańców, Gmina Stara Biała tworzy Mieszkaniowy Zasób Gminy Stara Biała oraz określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu na czas nieoznaczony oraz najem socjalny lokali, a także lokali zastępczych na czas oznaczony.

3. W skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała wchodzi lokale będące własnością Gminy, które mogą być przedmiotem najmu lub zamiany.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i w najem socjalny lokalu, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

1. Umowa najmu na czas nieoznaczony zawierana jest przy najmie lub podnajmie lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała z wyjątkiem najmu socjalnego lokalu i lokali zastępczych.

2. Umowa najmu lub podnajmu na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 40% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie jednoosobowym, obowiązującego w dniu złożenia wniosku
- 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującego w dniu złożenia wniosku

3. Umowa najmu na czas oznaczony zawierana jest przy najmie socjalnym lokalu i najmie lokali zastępczych na okres nie krótszy niż 6 miesięcy i nie dłuższy niż 3 lata. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na wniosek najemcy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w uchwale Rady Gminy uzasadniającej oddanie w najem socjalny lokalu od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

4. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta na czas oznaczony, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem socjalny lokalu nie przekracza:

- 35% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie jednoosobowym, obowiązującego w dniu złożenia wniosku
- 25% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującego w dniu złożenia wniosku.

5. Przy kwalifikowaniu wniosków o najem lub podnajem lokalu na czas nieokreślony i najem socjalny lokalu uwzględnia się kwotę przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku, ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

6. Za dochód uzyskany przez członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy, uważa się dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 111, ze zm.)

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

Do warunków zamieszkiwania kwalifikujących do ich poprawy uważa się:

- a) zamieszkiwanie stałe w trudnych warunkach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) zamieszkiwanie w budynku zagrażającym bezpieczeństwu przebywających w nim osób.

Rozdział 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 osobom:

- a) w trudnej sytuacji życiowej, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- b) niepełnosprawnym lub rodzinom z osobami posiadającymi orzeczenie o niepełnosprawności,
- c) usamodzielniającym się wychowankom placówek opiekuńczych lub szkolno-opiekuńczych, które w okresie ostatnich trzech lat opuściły placówkę,
- d) które nie są posiadaczami samoistnymi lokalu mieszkalnego bądź nie mają prawa do zamieszkiwania w innym lokalu mieszkalnym.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:

- a) w trudnej sytuacji życiowej, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- b) które nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu zajmowanego dotychczas,
- c) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu.

3. Po spełnieniu warunków z ust. 1 lub 2 umowa najmu lokalu zawarta zostaje z osobami które:

- a) zamieszkują na terenie Gminy Stara Biała,
- b) spełniają warunki dochodowe z ust. 2 i 4 rozdziału 2.

4. Umowę najmu socjalnego lokalu przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca:

- a) nie zalega z opłatami za zajmowany lokal,
- b) spełnia warunki dochodowe z ust. 4 rozdziału 2,
- c) przestrzega zasad regulaminu porządku domowego,
- d) utrzymuje lokal w należyłym stanie.

5. Lokale wynajmuje się uwzględniając ilość osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego (dane zawarte we wniosku), przy czym w chwili zawierania umowy powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego w najmie socjalnym lokalu nie może być mniejsza niż 5 m² na osobę w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m².

6. Umowę najmu lokalu znajdującego się w gminnym zasobie mieszkaniowym należy rozwiązać, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu znajdującego się na terenie Gminy Stara Biała lub w innej Gminie i może ten lokal używać.

7. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje Wójt Gminy.

Rozdział 5.

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

1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy dokonywana będzie w przypadku przeprowadzania niezbędnych remontów mieszkania bądź budynku na okres przeprowadzanego remontu. Lokal zamienny powinien być wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym.

2. Zamiana lokali z inicjatywy wynajmującego może nastąpić, jeżeli:

- zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych,
- najemca zalega z opłatami za czynsz, a zamiana na lokal o mniejszej powierzchni pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów,
- zamiana prowadzi do optymalizacji wykorzystania mieszkań ze względu na liczbę osób w gospodarstwach domowych zamienianych lokali.

3. Zamiana pomiędzy najemcami lokali w ramach Mieszkaniowego Zasobu Gminy może być dokonywana na wniosek najemców za zgodą Wójta Gminy.

Rozdział 6.

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

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokalu lub najem lokalu zastępczego z Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała składa odpowiedni wniosek.

2. Do wniosku należy dołączyć:

- a) deklaracje o wysokości dochodów z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, wszystkich osób będących członkami gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku;
- b) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, wymienionych we wniosku;
- c) oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Przez pobliską miejscowość należy rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub powiecie graniczącym z tym powiatem.

3. Tworzy się rejestry dla wniosków:

- a) o najem lokali na czas nieoznaczony,
- b) o najem socjalny lokali.

4. Kwalifikacji osób, do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub oznaczony dokonuje się spośród wniosków znajdujących się w rejestrze osób oczekujących na mieszkanie.

5. Lokale wynajmuje się uwzględniając ilość osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego (dane zawarte we wniosku).

6. W przypadku wystąpienia zmiany danych zawartych we wniosku Wnioskodawca jest zobowiązany do ich aktualizacji w ciągu 14 dni od daty wystąpienia zmiany.

7. Nie spełnienie warunku ust. 6 może być podstawą wykreślenia z rejestru osób oczekujących na mieszkanie.

8. Społeczną kontrolę nad procesem udostępnienia lokali sprawuje Komisja Polityki Społecznej Rady Gminy.

9. Do zadań Komisji Polityki Społecznej Rady Gminy należy m. in.:

- opiniowanie wniosku o najem lokalu,
- dokonywanie oględzin pomieszczeń zajmowanych przez osoby składające wnioski,
- opiniowanie odwołań.

10. Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę przydzielonego lokalu mieszkalnego lub nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania przydziału, powoduje utratę prawa do lokalu w kolejnych dwóch latach kalendarzowych. Po upływie tego okresu osoba taka ma prawo złożyć wniosek o przydział mieszkania lub lokalu.

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. W przypadku śmierci lokatora, z którym była zawarta umowa najmu, pozostałe osoby wspólnie zamieszkujące w tym dniu w mieszkaniu wchodzi w prawa najemcy i w okresie 2 miesięcy są zobowiązane do uregulowania tytułu prawnego pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w ust. 2 lub 4 rozdziału 2.

2. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i spełniają kryteria dochodowe zobowiązane są do złożenia wniosku i zawarcia umowy najmu.

3. W przypadku nie dopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Gmina wezwie te osoby do dobrowolnego opróżnienia lokali. W przeciwnym wypadku Gmina wystąpi z powództwem o nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu.

Rozdział 8.

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

1. Warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych w zależności od rodzaju niepełnosprawności:

- a) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, ze zm.), wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, a powierzchnie podłóg będą pozbawione progów i różnicowania poziomu, z zachowaniem właściwości antypoślizgowych;
- b) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na parterze budynku, wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, a powierzchnie podłóg będą pozbawione progów i różnicowania poziomu, z zachowaniem właściwości antypoślizgowych;
- c) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu wzroku, wskazany lokal wyposażony będzie w instalację wejściowej sygnalizacji dzwonekowej, a także wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, gdzie kolorystyka ścian i podłóg oraz ich faktura powinna być zróżnicowana na etapie wykonywania prac budowlanych, w celu poprawienia orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących;
- d) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony będzie w sygnalizację alarmowo-przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także wyposażony będzie w ciepłą wodę, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowania osobie niepełnosprawnej;

- e) w przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 573), wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę;
- f) w przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

Rozdział 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

Przeznaczanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876, ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821, ze zm.), rozpatrywane będzie każdorazowo przez Wójta Gminy Stara Biała na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, ze zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

UZASADNIENIE

Podjęcie uchwały Rady Gminy Stara Biała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, ze zm.).

Nowa proponowana uchwała ma na celu uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała w świetle obowiązujących przepisów prawnych oraz zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie.

Zmiany dotyczą m. in. rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz wprowadzenia pojęcia „najem socjalny lokalu”.

Kolejną zmianą nałożoną na gminy przez ustawodawcę jest wprowadzenie wymogu określającego warunki jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, jak również zasad przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876, ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821, ze zm.).

Biorąc powyższe pod uwagę, przyjęcie proponowanych zmian jest uzasadnione dla zapewnienia prawidłowego zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.