



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 lutego 2023 r.

Poz. 1911

UCHWAŁA NR L/359/2023 RADY GMINY SIENNO

z dnia 6 lutego 2023 r.

w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Sienno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2, pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn.zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sienno” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sienno.

§ 3. Traci moc uchwała nr XVII/95/2016 Rady Gminy Sienno z dnia 18 kwietnia 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sienno (Dz. U. Woj. Maz. z 2016 r. poz. 4722).

§ 4. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy Sienno

Roman Markiewicz

Załącznik do uchwały Nr L/359/2023

Rady Gminy Sienno

z dnia 6 lutego 2023 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sienno

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Gmina Sienno, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, który służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Sienno.

§ 2. Lokale, które wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynajmuje się członkom wspólnoty samorządowej posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryteria określone w Uchwale.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Sienno;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) 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 2022 r. poz. 172 z późn.zm.)
- 4) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Sienno, o których mowa w art. 20 ust. 1 w ustawie,
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz.2021z późn.zm);
- 6) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, którego definicja została określona w art.4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021z późn.zm);
- 7) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 504 z późn.zm)

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym z trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający:

- a) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający:

- a) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Dopuszcza się stosowanie obniżek czynszu w wysokości 20% obowiązującej stawki czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

4. Wójt Gminy Sienno może zastosować obniżkę czynszu na pisemny wniosek najemcy na okres 12 miesięcy, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.

5. Dochodem uprawniającym do stosowania obniżek czynszu jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, nieprzekraczający:

- a) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

6. Za dochód, w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku, ustalony według przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być oddawane w najem na rzecz osób wnioskujących, zamieszkujących na terenie Gminy Sienno, których warunki zamieszkiwania kwalifikują do ich poprawy.

2. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć:

- a) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym oraz 10m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

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

- 1) zostały pozbawione lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych,
- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz osiągają dochody niższe niż określone w § 4 ust. 1 w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- 2) wychowankom rodzin zastępczych, którzy nie są spokrewnieni z opiekunami i nie mają możliwości zamieszkania w lokalu na terenie Gminy Sienno, w którym zamieszkiwali przed umieszczeniem w rodzinie zastępczej, w związku z usamodzielnieniem.
- 3) opuściły dom dziecka, w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie mają zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych, o ile przed umieszczeniem w domu dziecka zamieszkiwały na terenie Gminy Sienno.

§ 7. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) nie posiadają tytułu do innego lokalu mieszkalnego,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, pożaru, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
- 3) są wychowankami domu dziecka i rodzin zastępczych w związku z osiągnięciem pełnoletności, a Gmina nie posiada innego lokalu,
- 4) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądowego.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego jej czasu przedłużyć na następny okres pod warunkiem, że najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

Rozdział 5.

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

§ 8. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być zamieniane pomiędzy najemcami tych lokali w uzasadnionych przypadkach wyłącznie za zgodą Wójta Gminy.

2. Warunkiem ubiegania się o zgodę na zamianę jest brak zaległości w opłacaniu czynszu za najem lokalu.

3. Zamianie nie podlegają lokale z najmem socjalnym.

4. Zamiana lokalu wymaga zawarcia nowych umów najmu.

5. Nie dopuszcza się zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

6. Wójt Gminy odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:

- 1) osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu,
- 2) dewastuje lokal,
- 3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania.

Rozdział 6.

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

§ 9. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu jest zobowiązana do złożenia wniosku o przydział lokalu, który powinien określać:

- 1) dotychczasowe warunki zamieszkania,
- 2) deklarację o wysokości dochodu członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku,
- 4) liczbę członków gospodarstwa domowego uprawnionych do wspólnego zamieszkiwania.
- 5) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego wymienionych we wniosku.

2. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub dane we wniosku okażą się nierzetelne, żąda się uzupełnienia wniosku, bądź dostarczenia dodatkowych zaświadczeń lub wyjaśnień. Brak uzupełnienia wniosku skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

3. Uniemożliwienie dokonania wizji w całości lub części lokalu oznacza brak możliwości dokonania oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy i skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 10. 1. Kompletnie wnioski podlegają zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową powoływaną przez Wójta Gminy.

2. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi:

- 1) pracownik urzędu gminy prowadzący sprawy z zakresu gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy,
- 2) kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- 3) przewodniczący Komisji Rolnictwa, Infrastruktury i Bezpieczeństwa Publicznego Rady Gminy Sienno.

3. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) przeprowadzenie oględzin miejsc zamieszkania osób ubiegających się o najem,
- 2) sporządzenie opinii o najem lokalu z uwzględnieniem kryteriów określonych w niniejszej uchwale,
- 3) podjęcie rozstrzygnięcia o zakwalifikowaniu osób do najmu lokalu i o umieszczeniu ich na liście oczekujących na najem.

§ 11. 1. Wnioskodawcy, których wnioski zostały pozytywnie zweryfikowane i zaopiniowane przez Komisję Mieszkaniową tworzą listę osób oczekujących na najem lokalu.

2. Osoby znajdujące się na liście oczekujących, zobowiązane są do składania wniosku o przydział lokalu co 2 lata, aktualizując swoje dane.

3. Niezłożenie wniosku przez Wnioskodawcę, o którym mowa w ust.2 oznacza rezygnację z ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego Gminy i tym samym wykreślenie go z listy oczekujących.

4. Osoby ubiegające się o przydział lokalu obowiązane są do niezwłocznego informowania o każdej zmianie swej sytuacji dochodowej, osobistej lub mieszkaniowej. Niewykonanie powyższego obowiązku bądź odmowa udzielenia informacji w tym zakresie, spowoduje skreślenia z listy osób oczekujących na przydział lokalu.

§ 12. 1. Lista oczekujących na najem zostaje podana do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej i jest aktualizowana nie rzadziej niż raz w roku.

2. Wójt Gminy wskazuje osobom zakwalifikowanym do najmu wg kolejności na liście wolny lokal z propozycją zawarcia umowy.

3. Brak zgody na zawarcie umowy najmu wskazanego przez Wójta Gminy lokalu skutkuje umieszczeniem Wnioskodawcy na końcu listy oczekujących na najem.

4. Wnioski o najem lokalu podlegają ponownej ocenie przez Komisję Mieszkaniową, jeżeli od dnia zakwalifikowania do najmu upłynęło więcej niż 12 miesięcy i nie zawarto umowy najmu.

§ 13. 1. Umowę najmu lokalu zawiera Wójt Gminy.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu nie wymaga wpłacenia kaucji.

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

§ 14. 1. Wobec osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, wszczyna się postępowanie zmierzające do opuszczenia lokalu, 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 na zajmowany dotychczas lokal, jeśli spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 2) zamieszkiwały wspólnie z najemcą co najmniej 5 lat,
- 3) spełniają kryteria dochodowe określone w § 4 ust. 1 uchwały,
- 4) nie posiadają zaległości w opłatach,
- 5) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział 8.

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

§ 15. Lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy, wskazany dla osób z niepełnosprawnością, powinien zapewniać spełnienie rzeczywistych potrzeby najemcy, wynikających z rodzaju niepełnosprawności oraz powinien być pozbawiony barier architektonicznych i winien być dostosowany do potrzeb osoby w niepełnosprawnością.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań pomocy społecznej oraz związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 16. Wójt Gminy, na pisemny i uzasadniony wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego może przeznaczyć z mieszkaniowego zasobu Gminy lokale na:

- 1) realizację zadań pomocy społecznej,
- 2) zadań związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej,
- 3) prowadzenie mieszkań wspomaganych (w tym mieszkań chronionych).