

UCHWAŁA Nr XXXV/257/2017

RADY GMINY BROCHÓW

z dnia 15 listopada 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) oraz 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 (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

- § 1. 1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Gminy.
2. Niniejsza Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brochów, w tym zasady wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności oraz zasady zawierania umów najmu tymczasowych pomieszczeń, w celu wykonania zadań Gminy określonych przepisami prawa.
 3. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Brochów. W ramach tego zasobu lokale mogą być przeznaczane na lokale mieszkalne - wynajmowane na czas nieoznaczony;
 4. Gmina Brochów wynajmuje lokale osobom, które spełniają kryteria objęte treścią niniejszej Uchwały lub których uprawnienia wynikają z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- § 2. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:
- 1) Gminie, należy przez to rozumieć Gminę Brochów;
 - 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;
 - 4) dochodzie, należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. (t.j Dz. U. z 2017 r. poz. 180);
 - 5) lokalu, należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 Ustawy;
 - 6) najniższej emeryturze, należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych 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 2017 r. poz. 1383 z późn. zm.);
 - 7) osobie bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć osobę, która wykaże, że Gmina Brochów jest miejscem jej stałego pobytu;
 - 8) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą do gminy z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu.

- § 3. 1. Lokale, które wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wynajmuje się członkom wspólnoty samorządowej posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryteria określone w Uchwale.
2. Lokale, o których mowa w ust. 1, wynajmowane są na czas nieoznaczony.

Rozdział 2

Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony

§ 4. Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony mogą być wynajmowane wyłącznie osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w rozdziale 3 Uchwały.

Rozdział 3

Warunki uprawniające do ubiegania się o wynajęcie lokalu od Gminy

§ 5. Osoba ubiegająca się o najem lokalu obowiązana jest spełniać kryterium warunków zamieszkania, kwalifikujące do ich poprawy i uzasadniające wniosek o najem oraz kryterium wysokości dochodu, uzasadniające oddanie w najem danego lokalu.

§ 6. Warunkami zamieszkania, kwalifikującymi do ich poprawy, jest zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę faktycznie zamieszkałą przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi albo mniej niż 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

§ 7 Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony obowiązana jest spełniać kryterium wysokości dochodu w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony.

Wysokość tego dochodu nie może przekraczać w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego:

- 1) 125 % najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100 % najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 8. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) osiągają dochody niższe, niż określone w § 7 w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- 3) pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej ze względu na:
 - a) niepełnosprawność wnioskodawcy lub osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania;
 - b) ciężką, przewlekłą chorobę wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania;
 - c) przemoc lub inną patologię w rodzinie;
- 4) spełniają jedno ze wskazanych poniżej kryteriów:
 - a) stanowią rodzinę wielodzietną, tj. posiadającą troje lub więcej dzieci małoletnich;
 - b) zostały pozbawione lokalu, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wskutek zdarzenia losowego, w szczególności zalania, pożaru lub klęski żywiołowej;
 - c) zajmują lokal w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, przeznaczonym do rozbiórki lub przewidzianym do sprzedaży;
 - d) zamieszkują w budynku lub pomieszczeniach znajdujących się w złym stanie technicznym, potwierdzonym orzeczeniem właściwego organu nadzoru budowlanego;

Rozdział 4

Obniżki czynszu

§ 9. Prawo do ubiegania się o uzyskanie obniżki stawki czynszu najmu, w przypadku jego ustalenia w wysokości nieprzekraczającej 1 % wartości odtworzeniowej, przysługuje w następujących przypadkach i wysokościach:

- 1) gdy w gospodarstwach domowych dochód na członka rodziny wynosi nie więcej niż 75 % najniższej emerytury – do 50 % obniżki;
- 2) gdy w gospodarstwach domowych dochód na członka rodziny wynosi od 75% do 100 % najniższej emerytury – do 25 % obniżki.

§ 10. Szczegółowe zasady udzielania obniżek określa Uchwała w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brochów na lata 2018 - 2022.

Rozdział 5

Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu.

§ 11. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek najemców i wymaga zgody Wójta Gminy.

2. Wyrażenie zgody na zamianę lokali jest możliwe po stwierdzeniu, że:
 - 1) zmiana nie naruszy zasad polityki mieszkaniowej Gminy;
 - 2) najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy uregulowali wszystkie zobowiązania wynikające z umowy najmu.
3. Zamiana następuje poprzez:
 - 1) rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu;
 - 2) podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych;
 - 3) zawarcie nowych umów najmu na lokale, które wskazane są we wniosku o ich zamianę;
 - 4) przejęcie protokolarne lokali.

§ 12. Nie udziela się zgody na zamianę, jeśli w jej następstwie na jednego członka gospodarstwa domowego przypadłoby mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi albo mniej niż 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

§ 13. 1. Najemca lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może ubiegać się o jego zamianę na inny, pozostający w tym zasobie:

- 1) lokal o większej powierzchni pokoi – o ile uzasadnia to nadmierne zaludnienie w dotychczasowym lokalu;
 - 2) lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub niższym standardzie – o ile uzasadnia to sytuacja rodzinna najemcy;
2. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt 1 i 2 należy spełnić również kryterium dochodów, określone, odpowiednio, w § 7 Uchwały.

§ 14. Wójt Gminy może proponować zamianę lokalu mieszkalnego najemcy albo byłemu najemcy zalegającemu z opłatami mieszkaniowymi przed wszczęciem sądowego postępowania o eksmisję, wskazując innego najemcę, który wyrówna zaległości w opłatach mieszkaniowych. Dokonanie zamiany tego rodzaju może nastąpić po uprzednim uregulowaniu długu.

Rozdział 6

Kontrola społeczna

§ 15. Kontrolę społeczną, o której mowa w art. 21 ust. 3 pkt 5 Ustawy, sprawuje Społeczna Komisja do spraw Mieszkaniowych, zwana dalej Komisją, jako organ doradczy i opiniodawczy Wójta Gminy.

§ 16. 1. W skład Komisji wchodzi:

- 1) jeden przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Brochowie;
 - 2) co najmniej dwóch pracowników Urzędu Gminy w Brochowie;
2. Członkowie Komisji:
- 1) przed przystąpieniem do pełnienia funkcji członka Komisji składają pisemne zobowiązanie do nieujawniania danych osobowych, sytuacji rodzinnej i materialnej, a także innych informacji dotyczących osób oraz do niewykorzystywania tych danych i informacji, z którymi zapoznali się w związku z pracą w Komisji dla celów innych niż wynikające z obowiązków członka Komisji;
 - 2) nie mogą brać udziału w pracach Komisji, jeśli rozpatrywany jest wniosek, który sami złożyli albo gdy złożyła go osoba bliska dla członka Komisji lub osoba pozostająca z członkiem Komisji w takim stosunku prawnym lub faktycznym, który może budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności członka Komisji; członkowie Komisji składają stosowne pisemne oświadczenia w tej sprawie po zapoznaniu się z listą osób, których sprawy opiniują.

§ 17. Komisję powołuje zarządzeniem Wójt Gminy, określając okres jej działania. Komisja działa na podstawie Regulaminu nadanego przez Wójta, określającego wewnętrzną strukturę Komisji oraz zasady i tryb jej pracy.

Rozdział 7

Rozpatrywanie i załatwianie wniosków o zawarcie umowy najmu lokali na czas nieoznaczony.

§ 18. 1. Wnioski osób występujących o zawarcie umowy najmu lokalu, zamianę lokalu lub uregulowanie tytułu prawnego do lokalu wraz z oświadczeniami dotyczącymi stanu majątkowego i oświadczeniami o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. 2016r. poz. 922) oraz dokumentacją potwierdzającą posiadanie przez te osoby tytułu prawnego do lokalu składane są do Urzędu Gminy w Brochowie. Wnioski w sprawach, w których wymagane jest weryfikowanie kryterium dochodowego, składane są dodatkowo wraz z oświadczeniami i dokumentami wydanymi przez właściwe podmioty, które posiadają uprawnienie do potwierdzenia wysokości dochodów uzyskiwanych przez wnioskodawcę i inne osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania.

2. Przy rozpatrywaniu wniosków, o których mowa w ust. 1 należy poddać analizie w szczególności:

- 1) dotychczasowy sposób korzystania przez wnioskodawcę z lokalu m. in., poprzez przestrzeganie przez wnioskodawcę warunków określonych w umowie najmu;
- 2) warunki zamieszkiwania wnioskodawcy i innych osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania w lokalu za zgodą właściciela;
- 3) posiadanie przez wnioskodawcę i inne osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania innego tytułu prawnego do lokalu;
- 4) rozporządzanie przez wnioskodawcę i inne osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania prawem do lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub jego części, w okresie ostatnich pięciu lat przed dniem złożenia wniosku.

3. Podstawą odmowy przyznania prawa do zawarcia umowy najmu może być nie uzupełnienie w terminie 14 dni oświadczeń i dokumentów o których mowa w ust. 1, potwierdzenie w nich nieprawdy lub informacje uzyskane w wyniku przeprowadzonej analizy, o której mowa w ust. 2.
4. Komisja dokonuje wnikliwej analizy informacji zawartych we wniosku pod względem spełnienia kryteriów do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartych w niniejszej Uchwale, a następnie wydaje opinię.

§ 19. 1. Po uzyskaniu opinii Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, wydanej na polecenie Wójta i zaopiniowaniu wniosków przez Komisję, Komisja sporządza projekt listy wnioskodawców zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony. Listy zawierają imię i nazwisko wnioskodawcy oraz liczbę osób zgłoszonych we wniosku, w tym liczbę osób małoletnich, wraz z informacją o wnioskodawcach uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

2. Projekt list podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Brochów oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Brochowie.
3. W terminie 14 dni od daty podania do wiadomości listy w Biuletynie Informacji Publicznej, osoby zainteresowane mogą wnieść odwołanie do Wójta Gminy.
4. Odwołania rozpoznaje Wójt po zapoznaniu się z opinią Komisji, w terminie 14 dni od dnia wpływu odwołania do Urzędu.
5. Wójt zatwierdza listy przygotowane przez Komisję, w terminie 7 dni po bezskutecznym upływie terminu na złożenia odwołania albo w terminie 7 dni po rozpatrzeniu odwołania.

§ 20. Umowy najmu lokali zawiera Wójt Gminy Brochów.

Rozdział 8

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 21. 1. Pozostający w lokalu opuszczonym przez najemcę wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo, pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą lub inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych, dzieci współmałżonka najemcy i małżonek nie będący współnajemcą lokalu, o ile nie posiadają innego lokalu, w którym mogliby zaspokajać potrzeby mieszkaniowe, mogą ubiegać się o najem tego lokalu składając stosowny wniosek zgodnie z zasadami określonymi Uchwałą.

2. Do czasu zawarcia umowy najmu obowiązuje opłata za korzystanie z lokalu ustalona na zasadach określonych w Ustawie, za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.
3. Do osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy w oparciu o art. 691 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 459 z późn. zm.) przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

§ 22. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu ustalając czynsz najmu w wysokości 1 % wartości odtworzeniowej lokalu ustalonej na dzień zawarcia umowy, pod warunkiem, że osoby, o których mowa w § 21 ust. 1 lub 3:

- 1) stale zamieszkiwały w lokalu opuszczonym przez najemcę przez co najmniej pięć ostatnich lat do ustania stosunku najmu, oraz
- 2) z tytułu najmu brak jest zaległości czynszowych i związanych z najmem kosztów eksploatacji oraz nie zalega z innymi wierzytelnościami na rzecz Gminy oraz;
- 3) utrzymuje lokal w należytym stanie technicznym i nie zakłóca porządku domowego oraz;
- 4) spełnia kryteria dochodowe określone w § 9.

§ 23. Osoby, z którymi nie została zawarta umowa najmu, Gmina wezwie do opróżnienia i wydania lokalu w terminie. W przypadku niewydania lokalu Gmina wystąpi na drogę postępowania sądowego.

Rozdział 9 **Przepisy końcowe**

§ 24. Lokale mieszkalne, których powierzchnia przekracza 80 m², przy uwzględnieniu zasad racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, przeznaczone będą do wynajmu na rzecz rodzin wieloosobowych, których liczba jest większa niż 6 osób.

§ 25. Wójt Gminy Brochów raz w roku przedstawia odpowiedniej Komisji Rady Gminy Brochów wykaz zrealizowanych wniosków o najem lokalu i zaktualizowaną listę lokali należących do gminnego zasobu mieszkaniowego.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brochów.

§ 27. Traci moc Uchwała Nr XXVII/141/2001 Rady Gminy Brochów z dnia 26 listopada 2001r w sprawie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brochów.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Tomasz Staszewski