

Uchwała Nr
Rady Gminy Michałowice

z dnia 2021 r.

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

Na podstawie 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 2020 r.poz. 611 ze zmianami) oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 w związku z art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r.poz.713 ze zmianami) Rada Gminy uchwała, co następuje.

§ 1.

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

§ 2.

Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w trudnej sytuacji materialnej a także spełniają łącznie niżej wymienione kryteria:

- 1) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 2) zamieszkują na terenie Gminy,
- 3) średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny nie przekracza w okresie sześciu miesięcy przed złożeniem wniosku:
 - a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym a powierzchnia mieszkalna jest mniejsza niż 5m² na 1 osobę,
 - b) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym a powierzchnia mieszkalna jest mniejsza niż 10 m² na osobę.

§ 3.

1. Pierwszeństwo najmu na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób Gminy Michałowice przysługuje osobom niezależnie od spełniania kryteriów określonych w § 2, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru,
- 2) zamieszkują w budynkach bezpośrednio grożących zawaleniem, w stosunku do których organ nadzoru budowlanego nakazał rozbiórkę,
- 3) przekażą nieodpłatnie na rzecz Gminy dotychczasowy budynek mieszkalny wraz z gruntem niezbędnym do korzystania,

- 4) opuścili Dom Dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom:
 - 1) które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub innej katastrofy,
 - 2) wychowankom Domów Dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, a gmina nie posiada innego lokalu mieszkalnego,
 - 3) osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego.

§ 4.

1. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do innego lokalu a średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 100%, z zastrzeżeniem § 3 ust. 2.
2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony.
3. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca znajduje się nadal w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 5.

Zezwala się, za zgodą Wójta Gminy, na dokonywanie zamian pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy gdy zamiana:

- 1) jest spowodowana trudną sytuacją materialną osoby ubiegającej się o zamianę i niemożnością ponoszenia kosztów utrzymania dotychczasowego lokalu,
- 2) znajduje uzasadnienie w poprawie warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o zamianę,
- 3) wynika ze szczególnej sytuacji rodzinnej lub życiowej.

§ 6.

1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego składa do Wójta Gminy Michałowice wniosek o przydział lokalu.
2. Wniosek o którym mowa w ust.1 powinien określać w szczególności:
 - 1) dotychczasowe warunki zamieszkania,
 - 2) liczbę członków gospodarstwa domowego uprawnionych do zamieszkiwania z wnioskodawcą,
 - 3) wysokość dochodu gospodarstwa domowego udokumentowaną w oparciu o uregulowania zawarte w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz.2133 z późniejszymi zmianami) i przepisach wykonawczych do tej ustawy. Niezależnie od tych uregulowań, każdy wnioskodawca składa potwierdzone przez Urząd Skarbowy informacje o osiągniętych dochodach za poprzedni rok,
 - 4) oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu.

3. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego podlegają zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową powołaną przez Wójta Gminy w 5–cio osobowym składzie zapewniającym udział przedstawiciela Rady Gminy i przedstawiciela Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.
4. Komisja Mieszkaniowa, raz w roku do 30 listopada, ocenia wnioski pod kątem spełnienia kryteriów ustalonych w niniejszej uchwale i wydaje opinię w sprawie ewentualnego umieszczenia wnioskodawcy na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu.
5. Osoby zakwalifikowane do przydziału lokalu umieszczane są na liście oczekujących, która podana jest do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na tablicach informacyjnych Urzędu Gminy.
6. Decyzję w sprawie przydziału lokalu, po weryfikacji danych zawartych we wniosku, podejmie Wójt Gminy; decyzja stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.
7. Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony może być uzależnione od wpłacenia kaucji do wysokości 6-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.
8. Kaucji nie pobiera się w przypadku wykonania przez przyszłego najemcę z własnych środków remontu mieszkania przed zasiedleniem w zakresie obciążającym gminę.

§ 7.

1. W przypadku śmierci najemcy, jeżeli nie ma osób wstępujących w stosunek najmu lokalu na mocy obowiązujących przepisów ani innego współnajemcy, o przydział lokalu mogą się ubiegać osoby stale zamieszkałe w tym lokalu w chwili śmierci najemcy, które spełniają warunki ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy określone w niniejszej uchwale.
2. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę pozostałe po nim osoby zamieszkałe w tym lokalu w dniu jego opuszczenia przez najemcę mogą ubiegać się o jego przydział jeżeli spełnią warunki ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy określone w niniejszej uchwale.
3. Osoby o których mowa w ust. 1 i 2, które nie spełniają kryteriów określonych w niniejszej uchwale zobowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 1 –go miesiąca od śmierci najemcy lokalu lub opuszczenia lokalu przez najemcę.
4. W razie bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w ust. 3, Gmina wszczyna postępowanie sądowe w celu opróżnienia lokalu.
5. Do czasu opróżnienia lokalu osoby określone w ust. 3 zobowiązane są do opłacania odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości dwukrotności czynszu obliczanego dla danego lokalu oraz ponosić koszty c.o. dostawy wody, odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości.

§ 8.

1. Gmina Michałowice może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.
2. Przeznaczenie lokali na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 a także uchylene ich statusu następuje w drodze Zarządzenia Wójta Gminy.

§ 9.

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.

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 11.

Traci moc uchwała Nr XIV/84/2003 z dnia 8 grudnia 2003 r. Rady Gminy Michałowice w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Michałowice.

§ 12.

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

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Gminy Michałowice z dnia 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W związku ze zmianami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zmienia się uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Szczegółowo sprecyzowane zostały warunki i kryteria na podstawie, których odbywać się będzie przydział lokalu z zasobów Gminy Michałowice na czas nieoznaczony i oznaczony.