

Uchwała Nr 38/IV/2024
Rady Gminy Gostynin
z dnia 7 sierpnia 2024 r.

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

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609, poz.721) 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 (t.j. Dz. U z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Gostynin uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gostynin" w brzmieniu stanowiącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostynin.

§ 3. Traci moc uchwała nr 214/XXXI/2005 Rady Gminy Gostynin z dnia 17 czerwca 2005 r. w sprawie zmiany uchwały nr 312/XXVII/2001 z dnia 29 grudnia 2001 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kamil Balcerzak

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

Gminy Gostynin

Rozdział I Postanowienia ogólne

§1.

Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Gostynin oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Gostynin.

§2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U z 2023 r. poz. 725);
- 2) rozporządzeniu - należy przez to rozumieć Rozporządzenie Ministra Instrukcji z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.);
- 3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Gostynin;
- 4) radzie gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Gostynin;
- 5) wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Gostynin;
- 6) komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 7) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 8) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1335);
- 9) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochody wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane w szczególności przez pracodawcę, Ośrodek Pomocy Społecznej, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Skarbowy lub inne;
- 10) gospodarstwie domowym – należy przez to gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1335);
- 11) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1251 ze zm.);
- 12) podaniu do publicznej wiadomości – należy przez to rozumieć wywieszenie informacji, wykazu lub listy w siedzibie wynajmującego. Projekty list mieszkaniowych są jawne i podlegają publicznemu wywieszeniu w siedzibie Urzędu Gminy Gostynin oraz opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Gostynin.

§ 3.

1. Gmina w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest wójt.

§ 4.

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.
2. Umowa najmu na lokal mieszkalny z wyjątkiem lokalu związanego ze stosunkiem pracy lub najmu socjalnego lokalu, może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.
3. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony wynoszący 3 lata.

Rozdział II

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

§ 5.

1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu nie przekracza:
 - a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza:
 - a) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
 - b) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6.

1. Na wniosek najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawka czynszu może zostać obniżona o 10% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza:
 - a) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Obniżki, o których mowa w ust. 1, udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
3. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7.

1. Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnione są osoby spełniające kryteria zawarte w § 5 oraz które:
 - 1) zamieszkują na terenie gminy przez co najmniej ostatnich 5 lat;
 - 2) zamieszkują w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 3) zamieszkują razem z osobą obłożnie chorą, osobą niepełnosprawną lub osobą ubezwłasnowolnioną wymagającą stałej opieki;

- 4) nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych w dotychczas zajmowanym lokalu;
- 5) nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu;
- 6) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, który mogą używać, a lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego;
- 7) posiadają stałe źródło dochodów.

Rozdział IV

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

§ 8.

1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:
 - 1) utraciły lokal mieszkalny wskutek zdarzenia nadzwyczajnego i nieprzewidywalnego niezależnego od podmiotu, który się na nie powołuje i którego następstw nie można było uniknąć mimo zachowania należytej staranności, w szczególności takie jak siła wyższa, w tym działanie niekorzystnych warunków atmosferycznych lub klęski żywiołowej, zdarzeń losowych;
 - 2) posiadają tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku podlegającym rozbiórce w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy lub stanem technicznym;
 - 3) opuścili dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności - a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie gminy i z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności;
 - 4) nadal zamieszkuje lokal mieszkalny lub lokal socjalny, w którym wspólnie z najemcą zamieszkiwali, a który najemca na stałe opuścił, pod warunkiem braku zaległości w płatności czynszu i innych opłat, płatnych razem z czynszem oraz bieżącego regulowania tych należności;
 - 5) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego,
2. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się kryterium dochodowego.

Rozdział V

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

§ 9.

1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy wójta.
2. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań.
3. Zamiana lokali mieszkalnych, w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy w przypadku umów zawartych na czas nieokreślony wymaga złożenia wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali, przedłożenia zgód wszystkich osób pełnoletnich zamieszkujących z najemcą oraz zgody wójta.
4. Najemca może dokonać zamiany na inny wolny lokal mieszkalny znajdujący się w zasobach gminy za zgodą wójta.
5. Wszelkie koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

6. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z którymi chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda wynajmującego na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.
7. Wójt może zaproponować najemcy zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal znajdujący się w zasobach gminy w przypadku, gdy najemca zalega z opłatami, a zamiana dotychczas zajmowanego lokalu na mniejszy lub o niższym standardzie (z niższą stawką czynszu), pozwoli uniknąć zadłużenia.
8. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokali, gdy:
 - a) w jej wyniku powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy byłaby mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m²;
 - b) osoby ubiegające się o zamianę lokali nie spełniają kryteriów dochodowych wskazanych w § 5 do zawarcia umowy najmu;
 - c) istnieją nieuregulowane należności, z wyłączeniem sytuacji dokonania zamiany na lokal o niższym standardzie niż lokal obecnie zajmowany lub przekwaterowania do lokalu socjalnego za porozumieniem stron;
 - d) najemca posiada tytuł prawny do lokalu, budynku lub innej nieruchomości niestanowiącego przedmiot zamiany, który mógłby zapewnić zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Rozdział VI

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 10.

1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w urzędzie gminy wraz z pełną dokumentacją, niezbędną do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien zawierać m.in.:
 - 1) nazwisko i imię,
 - 2) adres dotychczas zajmowanego lokalu;
 - 3) informację o osobach uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą (data urodzenia, stopień pokrewieństwa);
 - 4) opis obecnych warunków mieszkaniowych;
 - 5) określenie rodzaju lokalu, o jaki się ubiega;
 - 6) inne warunki motywujące potrzebę najmu;
3. Do wniosku należy dołączyć:
 - 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji;
 - 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
 - 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
 - 4) inne dokumenty potwierdzające aktualną trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną.
4. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.
5. Złożony wniosek poddany zostanie weryfikacji pod względem kompletności dokumentów oraz spełnienia kryteriów uprawniających do uzyskania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, określonych niniejszą uchwałą.
6. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych, wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia wraz z pouczeniem, że nieusunięcie braków w wyznaczonym terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.

§ 11.

1. Do rozpatrzenia i załatwienia wniosków o najem lokali na czas nieokreślony i najem lokali socjalnych na czas określony upoważniony jest wójt po zasięgnięciu opinii społecznej komisji mieszkaniowej, która stanowi organ kontroli społecznej nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokali.
2. Społeczną komisję mieszkaniową w składzie co najmniej 3 osób powołuje wójt w formie zarządzenia spośród pracowników gminnego ośrodka pomocy społecznej i urzędu gminy.
3. Do zadań społecznej komisji mieszkaniowej należy:
 - 1) dokonanie oceny warunków socjalno-mieszkaniowych na podstawie dokumentów złożonych przez Wnioskodawcę;
 - 2) uczestniczenie w wizji lokalnej w miejscu zamieszkiwania wnioskodawcy celem oględzin pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
 - 3) opiniowanie wniosków o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Gostynin.
4. Wnioskodawców, których podania zostały pozytywnie zweryfikowane i zaopiniowane przez Komisję wpisuje się na listę osób oczekujących na najem lokalu mieszkaniowego zasobu gminy. Wykaz osób oczekujących na przydział mieszkania z zasobu gminy się do publicznej wiadomości.
5. W oparciu o opinię Komisji, wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale lokalu z zasobu gminy.
6. Wnioskodawcy otrzymują pisemną informację o rozstrzygnięciu wniosku.
7. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia wójta o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku, a w szczególności informacji o dochodach na członka gospodarstwa domowego, zmiany adresu zamieszkania, struktury rodziny czy zmiany sytuacji mieszkaniowej.
8. W przypadku braku lokali wnioskodawca zostaje umieszczony na liście osób oczekujących, co nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku.
9. Umowa najmu będzie zawierana tylko, jeśli w zasobie mieszkaniowym Gminy pojawi się wolne mieszkanie.
10. Wnioskodawca, przed zawarciem umowy najmu lokalu jest zobowiązany do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów, wyszczególnionych w złożonym wniosku o wynajęcie lokalu.
11. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych przy opracowywaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku i skreśleniem go z wykazu.
12. Skreślenie z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu następuje w przypadkach:
 - 1) zawarcia z wnioskodawcą umowy najmu;
 - 2) dwukrotnej odmowy przyjęcia propozycji wynajęcia lokalu przez wnioskodawcę;
 - 3) ustalenia w wyniku aktualizacji wniosku, że wnioskodawca nie spełnia warunków, wynikających z niniejszej uchwały;
 - 4) wycofania wniosku.
13. O skreśleniu z listy wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

Rozdział VII

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

§ 12.

1. Z osobą, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy, może być na jej wniosek zawarta umowa najmu, jeżeli spełnia kryteria określone w niniejszej uchwale.
2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jednego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą do chwili jego śmierci.
3. Wniosek o zawarcie umowy najmu, osoba o której mowa w ust. 1 powinna złożyć w terminie 1 miesiąca od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.
4. Jeżeli osoba, o której mowa w ust. 1 nie złoży wniosku bądź nie spełnia kryteriów określonych w uchwale, wójt wezwie ją do opuszczenia, opróżnienia oraz wydania lokalu, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.
5. W przypadku niedostosowania się do wezwania, o którym mowa w ust. 3 wójt kieruje sprawę do sądu, przeciwko osobie pozostającej w lokalu, powództwo o opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu mieszkalnego.

Rozdział VIII

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

§ 13.

1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, a w szczególności pod względem położenia lokalu oraz wyposażenia w elementy architektoniczne pozwalające na korzystanie z lokalu.
2. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w urządzenia, które umożliwiają samodzielne i swobodne opuszczenie lokalu.
3. Wszystkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i prawne możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.
4. Lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, wynajmowany osobie niepełnosprawnej ruchowo powinien posiadać łazienkę z WC, której wielkość i wyposażenie odpowiada normom określonym w rozporządzeniu.
5. Skrzydła okien, świetliki oraz nawietrzniki okienne znajdujące się w lokalu, o którym mowa w ust. 1 powinny być wyposażone w urządzenia wskazane w rozporządzeniu, jeżeli nie przewiduje się korzystania osoby niepełnosprawnej z pomocy innych osób, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.
6. Okna w lokalu przeznaczonym do korzystania przez osobę niepełnosprawną należy wyposażyć w urządzenia ułatwiające korzystanie z nich przez lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.
7. Drzwi w lokalu wymienionym w ust.1 powinny posiadać szerokość dostosowaną do potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim, jeżeli ten rodzaj niepełnosprawności posiada lokator.
8. Komunikacja w lokalu, o którym mowa w ust 1, powinna być pozbawiona wszelkich barier architektonicznych i pozwalać na swobodne poruszanie się niepełnosprawnego lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

Rozdział IX

Zasady przeznaczenia 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

§ 14.

1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 901 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 177 ze zm.)
2. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1, podejmuje wójt, po uzyskaniu opinii Komisji.

Rozdział X Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny.