



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 4 czerwca 2019 r.

Poz. 7032

UCHWAŁA NR 45/VI/2019 RADY GMINY MAŁA WIEŚ

z dnia 28 maja 2019 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mała Wieś

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 2019 r., poz. 506) 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 2018 r., poz. 1234 ze zm.) Rada Gminy Mała Wieś uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mała Wieś, zwanej dalej również „Gminą”.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale stanowiące własność Gminy Mała Wieś. Wszelkie sprawy związane z najmem lokali prowadzi Referat Ochrony Środowiska i Usług Komunalnych w Urzędzie Gminy w Małej Wsi.

§ 2. 1. Gmina wynajmuje lokale osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej,
- 2) spełniają określone w niniejszej uchwale kryteria dochodowe,
- 3) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

2. Warunek określony w ust. 1 pkt 2 nie dotyczy osób, które znajdują się w szczególnej sytuacji stanowiącej podstawę do przyznania lokalu, gdyż:

- 1) posiadają prawomocne wyroki sądowe uprawniające do wynajmu lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego,
- 2) znajdują się na liście rodzin zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do rozbiórki na mocy decyzji administracyjnej.

3. Członkami wspólnoty samorządowej, o których mowa w ust. 1 powyżej są osoby zamieszkujące na terenie Gminy Mała Wieś, tzn. centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe. Mieszkańcem gminy jest każda osoba fizyczna mająca miejsce zamieszkania na terenie tej gminy.

4. Pierwszeństwo w zawieraniu umów najmu lokali, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem § 8 przysługuje osobom, które co najmniej od 5 lat mieszkają i są zameldowane na pobyt stały w Gminie Mała Wieś lub wykażą, że przez ostatnie 5 lat są mieszkańcami Gminy Mała Wieś, pomimo braku zameldowania.

5. Warunkami zamieszkiwania kwalifikującymi Wnioskodawcę do ich poprawy są w szczególności:

- 1) powierzchnia użytkowa dotychczas zajmowanego lokalu jest mniejsza lub równa 5 m² w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego,
- 2) niedostateczne wyposażenie zamieszkiwanego lokalu – w szczególności brak podstawowych przyłączy mediów,
- 3) bardzo zły stan techniczny lokalu, w którym Wnioskodawca zamieszkuje.

§ 3. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mała Wieś zwanej dalej „Wynajmującym” są przeznaczone do wynajmowania.

2. Lokale stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy Mała Wieś z wyjątkiem lokali socjalnych, wynajmuje się na czas nieoznaczony lub oznaczony w przypadku, kiedy zawarcia takiej umowy żąda lokator.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mała Wieś, kryteria kwalifikacji wniosków oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 4. 1. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu składa wniosek o przydział lokalu dostępny w Urzędzie Gminy Mała Wieś wraz z kompletem dokumentów, do którego dołącza poświadczenie dotyczące uzyskiwanych dochodów (wzór wniosku stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały).

2. Wniosek osoby ubiegającej się o przydział lokalu komunalnego lub socjalnego składany jest przez Wnioskodawcę w sekretariacie Urzędu Gminy Mała Wieś.

3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania, brak uzupełnienia w terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

4. Wnioskodawca jest zobowiązany do uzupełnienia wniosku w przypadku, gdy dane w nim zawarte zmieniły się i mają wpływ na jego realizację.

5. Wnioskodawca jest zobowiązany dwa razy w roku w terminie do dnia 31 stycznia, oraz do dnia 31 lipca uaktualnić dane o uzyskiwanych dochodach potwierdzonych odpowiednim zaświadczeniem o dochodach.

6. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym regulaminem, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 5. Dla poddania kontroli społecznej spraw z zakresu gospodarki zasobami mieszkaniowymi Gminy Mała Wieś, Wójt Gminy w drodze zarządzenia powołuje Gminną Społeczną Komisję Mieszkaniową.

W skład Komisji wchodzi pracownicy Urzędu Gminy w Małej Wsi oraz Radni Gminy Mała Wieś – merytorycznie odpowiedzialni za sprawy związane z gospodarką mieszkaniową. Regulamin działania Komisji ustalony jest w Zarządzeniu Wójta Gminy Mała Wieś w sprawie powołania Gminnej Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 6. 1. Wniosek o przydział lokalu wraz z kompletem dokumentów, po zarejestrowaniu w Rejestrze Wniosków Mieszkaniowych weryfikowany jest przez pracownika merytorycznego Urzędu Gminy w Małej Wsi oraz Gminną Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. Pracownik merytoryczny Urzędu Gminy we współpracy z Gminną Społeczną Komisją Mieszkaniową dwa razy w roku sporządza projekt list osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego i socjalnego.

3. Przy sporządzaniu projektu list weryfikowane są wszystkie wnioski o przydział lokalu pod kątem spełnienia wymogów niniejszej uchwały.

4. Stwierdzenie nie spełniania warunków określonych w § 2 niniejszej uchwały, w tym w szczególności przekroczenie obowiązujących kryteriów dochodowych, powoduje nie ujęcie, bądź skreślenie z projektu list. Pracownik merytoryczny Urzędu Gminy Mała Wieś ds. gospodarki komunalnej, analizując wnioski może zwrócić się do właściwego ośrodka pomocy społecznej o wydanie opinii na temat sytuacji osobistej, rodzinnej i dochodowej oraz majątkowej wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkiwania.

5. Projekty list kierowane są do Gminnej Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołanej przez Wójta Gminy Mała Wieś celem ich zweryfikowania i zaopiniowania.

6. Projekty list zatwierdza Wójt Gminy Mała Wieś.

7. Listy uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu komunalnego/socjalnego podlegają weryfikacji dwa razy w roku.

8. Osobom, które nie zostały ujęte na listach osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego i socjalnego przysługuje prawo wniesienia odwołania do Wójta Gminy Mała Wieś w terminie 14 dni od podania list do publicznej wiadomości. Po tym terminie odwołania nie będą uwzględnione.

9. Przyjmuje się zasadę, że umowa najmu może być zawarta z osobą oczekującą na listach przydziału mieszkań komunalnych i lokali socjalnych.

10. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy Mała Wieś może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu z osobą niefigurującą na liście po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 7. 1. Osoba umieszczona na liście, która bezpodstawnie odmówiła zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu mieszkalnego lub nie przystąpiła do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania przydziału, traci prawo do przydzielonego lokalu oraz zostaje skreślona z listy, zachowując prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście po upływie dwóch lat, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

§ 8. Przy wynajmie mieszkania komunalnego i lokalu socjalnego przyjmuje się następujące zasady kolejności przydziału (pierwszeństwo zawarcia umowy najmu):

1) lokale komunalne:

- a) osoby, które zostały pozbawione lokalu mieszkalnego wskutek nadzwyczajnych zdarzeń losowych, tj. klęsk żywiołowych lub katastrof,
- b) osoby zamieszkujące w budynkach przeznaczonych do rozbiórki na mocy decyzji administracyjnej,
- c) osoby do przekwaterowania z uwagi na inwestycje realizowane przez Gminę,
- d) osoby, które przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Gminy w zamian za lokal dostarczony przez Gminę,
- e) osoby, które dokonują zamiany z lokali socjalnych na mieszkanie komunalne (na wniosek zainteresowanego po udokumentowaniu wystarczających dochodów),
- f) osoby, które dokonują zamiany mieszkań komunalnych,
- g) osoby znajdujące się na liście oczekujących na przydział mieszkania (zgodnie z normą powierzchniową dla ilościowego składu rodziny oraz uwzględnieniem wyjątkowo trudnej sytuacji materialnej, ważnych powodów rodzinnych i społecznych lub względów zdrowotnych)

2) lokale socjalne:

- a) osoby znajdujące się na liście oczekujących na lokal socjalny na podstawie wyroku sądowego o eksmisję z uprawnieniem do lokalu socjalnego,
- b) osoby dokonujące zamiany z mieszkań komunalnych na lokale socjalne, jeśli gmina odzyska mieszkanie większe w zamian za mniejsze,
- c) osoby znajdujące się na liście oczekujących na przydział lokalu socjalnego (zgodnie z normą powierzchniową dla ilościowego składu rodziny oraz uwzględnieniem wyjątkowo trudnej sytuacji materialnej, ważnych powodów rodzinnych i społecznych lub względów zdrowotnych).

§ 9. 1. Umowę najmu na czas nieoznaczony i na czas oznaczony zawiera się z osobami będącymi mieszkańcami gminy Mała Wieś.

2. Umowę najmu na lokal socjalny zawiera się na czas oznaczony do 1 roku z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

Rozdział 3.

Warunki zawarcia umowy najmu z wysokością dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 10. 1. Umowę najmu zawiera się po udokumentowaniu przez osobę, której zaproponowano przydział lokalu, dochodów członków gospodarstwa domowego umożliwiających zawarcie przedmiotowej umowy, a dochód miesięczny mieszkańca (lub rodziny) ubiegającego się o lokal powinien gwarantować płatność czynszu, jednak nie może być wyższy niż:

1) dla lokali komunalnych:

- 120 % kwoty najniższej emerytury brutto w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego
- 80 % kwoty najniższej emerytury brutto w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego

2) dla lokali socjalnych:

- 100 % kwoty najniższej emerytury brutto w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego
- 80 % kwoty najniższej emerytury brutto w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego

7. Umowę najmu podpisuje Wójt Gminy Mała Wieś.

8. W przypadku przedłużenia umowy najmu na lokal socjalny i przekroczeniu progów dochodowych uprawniających do najmu lokalu socjalnego, administrator może zawrzeć nową umowę na warunkach obowiązujących dla mieszkań komunalnych.

9. Obowiązuje całkowity zakaz wynajmowania lub podnajmowania przez najemcę zajmowanego lokalu osobom trzecim.

10. W okresie trwania umowy najmu strony są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

§ 11. Odmawia się zawarcia umowy najmu, jeżeli:

1) Wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części, a także posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub

z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2) Z analizy wniosku oraz faktycznej sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej wynika,

że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu.

§ 12. 1. Rozwiązuje się dotychczasową umowę najmu, jeżeli Najemca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części, a także posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie, lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.).

§ 13. 1. Wypowiadanie umów najmu odbywać się będzie zgodnie z zasadami zawartymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.).

2. Gmina może wycofać wypowiedzenie umowy najmu za posiadanie zaległości czynszowych tylko w przypadku całkowitego uregulowania należności czynszowych przed zapadnięciem wyroku.

3. Wójt Gminy Mała Wieś może podjąć decyzję o ponownym zawarciu umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny do jego zajmowania wskutek wypowiedzenia z uwagi na zadłużenie w opłatach za używanie lokalu, jeżeli osoba ta uregulowała wszystkie należności wobec Gminy łącznie z kosztami dochodzenia tych należności, a osoba ta spełnia warunki przydziału lokalu określone w § 2.

Rozdział 4.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 14. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Mała Wieś może być dokonana:

- 1) jako wzajemna zamiana dwóch najemców tych zasobów,
- 2) jako zamiana w wyniku pogarszającego się stanu technicznego budynku będącego częścią gminnego zasobu mieszkaniowego.

2. Warunkiem dokonania zamiany lokalu jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany.

3. Wnioski osób zajmujących lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Mała Wieś, zagrożonych eksmisją będą załatwiane odmownie.

4. Zamiana lokalu dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy.

5. Gmina może proponować zamianę lokalu mieszkalnego komunalnego na lokal socjalny najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.

6. Zamiana lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale mieszkalne o wyższy standardzie jest możliwa tylko w przypadku, gdy najemca zamieszkujący w lokalu o niskim standardzie posiada dochody pozwalające na utrzymanie lokalu mieszkalnego o wyższym standardzie.

7. Dochód osób ubiegających się o zamianę lokalu socjalnego na mieszkanie komunalne w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie może być niższy od kwoty 110% najniższej emerytury.

8. Wnioski o dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi będą załatwiane odmownie.

Rozdział 5.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalach opuszczonych przez najemcę

§ 15. 1. Po śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują:

- 1) małżonek niebędący współnajemcą lokalu,
- 2) dzieci najemcy i jego współmałżonka,
- 3) inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych,
- 4) osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

2. W przypadku pisemnej rezygnacji najemcy i wymeldowaniu z lokalu, umowa najmu może być zawarta z osobą wskazaną przez byłego najemcę – będącą osobą bliską, na stałe zameldowaną i zamieszkującą w tym lokalu.

3. Po rozwodzie i wymeldowaniu się najemcy z lokalu, umowa najmu może być zawarta ze współmałżonkiem pozostającym w tym lokalu.

4. W przypadku orzeczonej separacji małżonka ubiegającego się o zawarcie umowy najmu – należy traktować jako rozwiedzionego.

5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu po śmierci najemcy, pod warunkiem, że były na stałe zameldowane w lokalu i zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 10 lat i spełniają kryteria zawarte w § 2.

Rozdział 6.**Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²**

§ 16. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² są wynajmowane w trybie przetargu publicznego i obowiązują w nich w tym samym trybie ustalone stawki czynszu.

Rozdział 7.**Postanowienia końcowe**

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mała Wieś.

§ 18. Traci moc uchwała Nr 16/IV/2015 Rady Gminy Mała Wieś z dnia 25 stycznia 2015 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mała Wieś (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Poz. 1914 z dnia 6 marca 2015 r.).

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

Przewodniczący Rady Gminy Mała Wieś

Andrzej Pielat

Załącznik do uchwały Nr 45/VI/2019

Rady Gminy Mała Wieś

z dnia 28 maja 2019 r.

nr sprawy:

.....
(Imię i Nazwisko wnioskodawcy)

data wpływu wniosku:

.....
(adres zamieszkania)**WÓJT GMINY MAŁA WIEŚ****Wniosek o przydział mieszkania**

Proszę o przydział / zamiana / mieszkania komunalnego, socjalnego, pomieszczenia zastępczego) dla osób niżej wymienionych*

Lp.	Imię i nazwisko	Rok urodzenia	Stopień pokrewieństwa do wnioskodawcy	Źródło utrzymania	
				Dochód brutto z ostatnich 3 m-cy przed złożeniem wniosku	Pieczeń zakł. pracy, podpis gł. księgowego*
1					
2					
3					
4					
5					
6					

*lub zaświadczenie z zakładu pracy.

Inne dochody stałe osób wymienionych powyżej wynoszą zł.

Dochody razem: zł., z czego na jednego członka rodziny przypada zł.

Umotywowanie składanego wniosku:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Jednocześnie informuję, iż:

1. Najemcą mieszkania, w którym obecnie zamieszkuję jest
.....

2. Osobami zamieszkałymi dotychczas ze mną są osoby wymienione pod

Lp. w powyższej tabeli a także:

.....
.....

3. Zajmowane obecnie mieszkanie jest lokalem:

.....

4. Mieszkanie:

a) położone jest w budynku *mieszkalnym, niemieszkalnym, przeznaczonym do rozbiórki (z uwagi na stan zagrożenia, pod inwestycje*)*.

b) składa się z pokoi o powierzchni każdego pokoju: 1. m², 2. m², 3. m²,
4. m², 5. m² oraz kuchni o powierzchni m².

d) obejmuje powierzchnię użytkową m².

5. Mieszkanie zajmowane jest:

a) samodzielnie

b) wspólnie z następującymi osobami*

.....

.....

Kuchnia użytkowana jest samodzielnie – wspólnie*.

Mieszkanie położone jest na parterze – piętrze i wyposażone jest w instalację wodną, kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania, c. w. , łazienkę*)

Okres zamieszkania:

.....

(podpis wnioskodawcy)

Oświadczam, że nie posiadam prawa własności do żadnego lokalu mieszkalnego komunalnego, zakładowego, własnościowego ani domu mieszkalnego lub jego części na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

.....

(data i podpis wnioskodawcy)

Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych zawartych w moim wniosku o przydział lokalu mieszkalnego zgodnie z art. 6 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, dalej: RODO).

Potwierdzam otrzymanie od Administratora Danych Osobowych Klauzuli informacyjnej zgodnie z art. 13 RODO, z którym się zapoznałem/am i przyjąłem/am do wiadomości

.....

(podpis wnioskodawcy)

*) niepotrzebne skreślić