

**UCHWAŁA NR XLI/290/2017
RADY MIEJSKIEJ W ŁOCHOWIE**

z dnia 22 marca 2017 r.

**w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIX/277/2017 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 8 lutego
2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Łochów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3, art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z z 2016 r., poz. 1610) Rada Miejska w Łochowie uchwala, co następuje:

§ 1.

W uchwale Nr XXXIX/277/2017 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łochów wprowadza się zmiany w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łochowa.

§ 3.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Łochowie

Andrzej Suchenek

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łochów

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.

Niniejsze zasady określają kryteria i formę wyboru osób uprawnionych do najmu lokali oraz ustalają tryb postępowania i rozpatrywania podań o najem lokali.

§ 2.

Ilekroć w niniejszych zasadach jest mowa o:

- 1) **Ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) **Mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Łochów;
- 3) **Powierzchni mieszkalnej lokalu** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi, przy czym w przypadku lokali, w których nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego lub wnęki kuchennej, wskazaną powyżej łączną powierzchnię wszystkich pokoi pomniejsza się o 4 m²;
- 4) **Wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 5) **Rodzinie wielodzietnej** – należy przez to rozumieć rodzinę składającą się z rodziców (jednego rodzica) lub opiekuna prawnego, mających na utrzymaniu co najmniej troje dzieci w wieku do 18 roku życia lub 25 roku życia w przypadku, gdy dziecko uczy się lub studiuje albo w przypadku posiadania przez dziecko orzeczenia o znacznym stopniu niepełnosprawności – bezterminowo;
- 6) **Dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, przy czym w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą, których dochód z tej działalności wynosi zero lub wykazywana jest strata albo działalność prowadzona jest w formie karty podatkowej, za dochód przyjmuje się zadeklarowaną kwotę przychodu, stanowiącą podstawę wymiaru składek na ubezpieczenia społeczne;
- 7) **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, urząd pracy, urząd skarbowy;

- 8) **Minimum dochodowym** – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód, o którym mowa w pkt 7, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział mieszkania lub datę zawarcia umowy najmu lokalu, nieprzekraczający 160% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 220 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym;
- 9) **Niedostatku** – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego, o którym mowa w pkt 7, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział mieszkania lub datę zawarcia umowy najmu, nieprzekraczający 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 130 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym;
- 10) **Komisji** – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powoływaną przez Burmistrza Łochowa.

Rozdział 2.

Wynajmowanie lokali na czas nieoznaczony osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych

§ 3.

Lokale z mieszkaniowego zasobu mogą być wynajmowane osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są bezdomne albo pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, przy czym za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się w szczególności zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a także zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 2) których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka nie przekracza minimum dochodowego.

§ 4.

Minimum dochodowe wskazane w § 3 pkt 2 zwiększa się o 30 % w stosunku do:

- 1) osób niepełnosprawnych wymagających stałej opieki i prowadzących jednoosobowe gospodarstwo domowe;
- 2) osób, dla których wyłącznym źródłem dochodu w gospodarstwie domowym jest emerytura, świadczenie przedemerytalne albo świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji;
- 3) osób wymienionych w § 6 pkt 5;
- 4) rodzin wielodzietnych.

§ 5.

Najemcy można obniżyć stawkę czynszu najmu lokali, uwzględniając wielkość dochodów w gospodarstwie domowym zgodnie z poniższą tabelą:

Wielkość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka w stosunku do kwoty najniższej emerytury		Wielkość obniżki stawki czynszu
w gospodarstwie wieloosobowym	w gospodarstwie jednoosobowym	
poniżej 20%	poniżej 30%	15%
20% - 35%	30% 45%	10%
powyżej 35% -n nie więcej niż 50%	powyżej 45% - nie więcej niż 65%	5%

Rozdział 3.

Pierwszeństwo najmu

§ 6.

W przypadkach określonych w § 3, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują za zgodą właściciela w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego;
- 2) zamieszkują za zgodą właściciela w budynkach lub ich częściach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje komunalne;
- 3) zamieszkują w budynkach stanowiących własność gminy w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;
- 4) są bezdomne i zostały objęte prowadzonym we współpracy z ośrodkiem pomocy społecznej programem wychodzenia z bezdomności w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej;
- 5) w związku z uzyskaniem pełnoletniości opuściły całodobową placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub zawodową rodzinę zastępczą, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletniości;
- 6) pozostają, w związku z warunkami mieszkaniowymi, w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej ze względu na:
 - a) niepełnosprawność wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania,
 - b) ciężką, przewlekłą chorobą wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania,
 - c) istniejącą udokumentowaną przemoc lub inną patologię w rodzinie, pod warunkiem, że wnioskodawca zamieszkuje w lokalu za zgodą właściciela.

Rozdział 4.

Zamiana lokali

§ 7.

1. Z zastrzeżeniem kolejnych paragrafów w ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali:

1) z inicjatywy najemcy, jeżeli:

- a) zamiana na lokal o zbliżonym metrażu jest wywołana uzasadnioną potrzebą zmiany lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego,
- b) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej,
- c) najemcy co najmniej dwóch lokali wyrażą chęć dokonania zamiany na mniejszą liczbę lokali, o łącznej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej mniejszej niż dotychczasowa,
- d) celem zamiany jest uzasadniona poprawa warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o większej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej, jeśli spełnione są kryteria określone w § 3,
- e) najemcy dwóch lub większej liczby lokali wystąpią o zamianę lokali pomiędzy sobą; w przypadku gdy najemca zalega z należnymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu dokonanie zamiany może nastąpić dopiero po wcześniejszym uregulowaniu lub wpłaceniu do depozytu kwoty pokrywającej te zaległości przez dłużnika lub osobę, która miałaby zostać nowym najemcą zadłużonego lokalu;

2) z inicjatywy wynajmującego, jeżeli:

- a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji komunalnych, polegających w szczególności na rozbiórce, zbyciu lub remoncie budynku,
- b) najemca lub były najemca zalega z należnymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu, a zamiana pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości przez dłużnika lub osobę, która miałaby zostać nowym najemcą zadłużonego lokalu lub poprzez wpłacenie do depozytu kwoty pokrywającej te zaległości; w szczególnie uzasadnionych przypadkach z osobą, która miałaby zostać nowym najemcą zadłużonego lokalu można zawrzeć porozumienie o przejęciu zadłużenia dotychczasowego najemcy i rozłożeniu jego spłaty na raty.

2. Zamiany, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b i c oraz ust. 1 pkt 2, powinny być realizowane w pierwszej kolejności.

3. Przy rozpatrywaniu wniosków o zamianę uwzględniane są wyłącznie wnioski złożone przez osoby zamieszkujące w lokalu za zgodą właściciela.

§ 8.

1. Z zastrzeżeniem kolejnych paragrafów z mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali na lokale pozostające także w innych zasobach, jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali, a także udokumentowaną zgodę właścicieli tych lokali na zamianę.

2. Dokonanie zamiany lokali, o których mowa w ust. 1, nie jest jednak możliwe w przypadku, gdy przyszły najemca zalegał z opłatami za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu.

§ 9.

Zamiana lokali nie jest możliwa, jeżeli:

- 1) do zamiany został zgłoszony lokal objęty umową na czas oznaczony;
- 2) wniosek o zamianę zgłosiła osoba będąca najemcą lokalu w budynku prywatnym, która nie była zobowiązana do uiszczania czynszu regulowanego;
- 3) tytuł do lokalu uzyskalaby osoba, która w wyniku wzajemnej zamiany spełniałaby warunki kwalifikujące ją do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych, chyba że zamiana prowadzi do faktycznej poprawy jej dotychczasowych warunków mieszkaniowych.

§ 10.

Zamiany lokali następują za zgodą Burmistrza Łochowa wyrażoną na piśmie.

Rozdział 5.

Lokale socjalne

§ 11.

Umowa najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy, może być zawarta z osobą, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu oraz znajduje się w niedostatku.

§ 12.

Kryterium niedostatku nie bierze się pod uwagę przy zawieraniu umowy najmu lokalu socjalnego z osobą która:

- 1) utraciła lokal wskutek katastrofy budowlanej lub siły wyższej, w szczególności pożaru, powodzi, trzęsienia ziemi, huraganu – na czas niezbędny do wyremontowania dotychczasowego lokalu lub uzyskania innego lokalu;
- 2) zamieszkuje w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje komunalne.

§ 13.

W przypadkach określonych w § 11 i § 12, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal wskutek katastrofy budowlanej lub siły wyższej, w szczególności pożaru, powodzi, trzęsienia ziemi, huraganu;
- 2) zamieszkują w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje komunalne;
- 3) w wyroku sądu nakazującym opróżnienie lokalu mają przyznane uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
- 4) w związku z uzyskaniem pełnoletniości opuściły całodobowe placówki opiekuńczo-wychowawcze lub zawodowe rodziny zastępcze, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletniości;
- 5) są bezdomne i zostały objęte prowadzonym we współpracy z ośrodkiem pomocy społecznej programem wychodzenia z bezdomności w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej;
- 6) opuściły po odbyciu wyroku zakład karny, pod warunkiem, że przed pobytem w zakładzie karnym ich miejscem zamieszkania była gmina Łochów;
- 7) znajdują się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 14.

Spółeczna Komisja Mieszkaniowa w Gminie Łochów prowadzi listę osób uprawnionych do lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony i listę osób uprawnionych do lokali socjalnych.

§ 15.

1. Osoby ubiegające się o lokal z zasobu mieszkaniowego gminy składają na każdy kolejny rok wypełniony wniosek o umieszczenie na odpowiedniej liście. Zasady te dotyczą także osób ubiegających się o przedłużenie umowy najmu na zajmowany lokal socjalny.

2. Z wnioskiem o umieszczenie na liście osób uprawnionych do lokalu socjalnego osoby uprawnionej do otrzymania lokalu socjalnego na mocy wyroku sądu może wystąpić wierzyciel tej osoby.

§ 16.

Wniosek składają także osoby, które zostały umieszczone na listach, a nie otrzymały przydziału lokalu w roku poprzednim.

§ 17.

1. Wnioski składane są na druku zaakceptowanym przez Burmistrza Łochowa. Do wniosku dołącza się:

- 1) Oświadczenie o wyrażeniu zgody na podanie imienia, nazwiska i adresu do publicznej wiadomości na listach;
- 2) Oświadczenie o wyrażeniu zgody na przeprowadzenie wizji w miejscu pobytu. Nie złożenie oświadczenia lub brak zgody na przeprowadzenie wizji w miejscu zamieszkania wnioskodawcy powoduje, że wniosek pozostawia się bez dalszego biegu;
- 3) Zaświadczenie o dochodach z okresu ostatnich 3 miesięcy, licząc od daty złożenia wniosku.

2. Wniosek powinien zawierać także:

- 1) opis warunków mieszkaniowych wnioskodawcy;
- 2) wykaz osób wskazanych przez wnioskodawcę do wspólnego z nim zamieszkania;
- 3) uzasadnienie;
- 4) inne informacje potrzebne do oceny sytuacji życiowej wnioskodawcy.

3. W przypadku stwierdzenia w toku rozpatrywania wniosku niezgodności danych w nim zawartych ze stanem faktycznym wniosek pozostawia się bez dalszego biegu.

§ 18.

1. Wnioski składa się w okresie od 1 czerwca do 31 października danego roku w Biurze Obsługi Mieszkańca w Urzędzie Miejskim w Łochowie.

2. Poza terminem określonym w ust. 1 mogą być przyjmowane wnioski osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na mocy wyroku sądu, od osób pozbawionych mieszkania w wyniku klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego, posiadających decyzje o rozbiórce budynku, w którym zamieszkują lub od osób ubiegających się o przedłużenie umowy najmu.

3. Wnioski złożone po terminie przechodzą do rozpatrzenia na kolejny rok.

§ 19.

1. Powołuje się Społeczną Komisję Mieszkaniową o charakterze opiniodawczym, której zadaniem jest kontrola społeczna rozpatrywania wniosków o najem i o zamianę mieszkań, a także sprawdzanie warunków mieszkaniowych wnioskodawców.

2. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi:

- 1) przedstawiciele Burmistrza Łochowa (2 osoby);
- 2) przedstawiciele Rady Miejskiej w Łochowie (2 osoby);
- 3) przedstawiciele ośrodka pomocy społecznej (2 osoby).

3. Skład osobowy Społecznej Komisji Mieszkaniowej ustala Burmistrz Łochowa w drodze zarządzenia.

4. Pracą Komisji kieruje przewodniczący Komisji lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, których ze swego grona wybiera Komisja na pierwszym posiedzeniu.

5. Członkowie Komisji pełnią swoje funkcje społecznie, nie pobierając wynagrodzenia z tego tytułu.

6. Członkowie Komisji 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, że może to 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.

7. Członkowie Komisji 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.

§ 20.

1. Na podstawie złożonych wniosków i dokumentacji Społeczna Komisja Mieszkaniowa weryfikuje, opiniuje i kwalifikuje osoby do zawarcia umowy najmu.

2. Projekt listy osób zakwalifikowanych do wynajmu mieszkań wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy podpisany przez Przewodniczącego Społecznej Komisji Mieszkaniowej podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Łochowie do końca stycznia każdego roku. Wnioskodawców zawiadamia się o fakcie ich umieszczenia bądź nie umieszczenia na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych w formie pisemnej.

3. W terminie 30 dni od daty wywieszenia projektu listy zainteresowany może wnieść umotywowane odwołanie z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie jego sprawy, które po zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową przekazywane jest Burmistrzowi Łochowa.

4. Listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na dany rok kalendarzowy zatwierdza Burmistrz Łochowa.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy albo pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę

§ 21.

1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, dokonują opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz przekazania go wynajmującemu w terminie 30 dni od śmierci najemcy z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Wynajmujący może w szczególnych wypadkach przedłużyć termin do opuszczenia i opróżnienia lokalu, o którym mowa w ust. 1 maksymalnie do 6 miesięcy.

3. Burmistrz Łochowa może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli faktycznie zamieszkiwały w tym lokalu nie krócej niż 2 lata przed śmiercią najemcy.

4. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust.1 lub terminu określonego w ust. 2 wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

§ 22.

1. 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.

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

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, a nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie ust. 1 lub ust. 2 powinny bez wezwania opuścić, opróżnić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

4. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust 3 wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

Rozdział 8.

Kryteria zawierania umów najmu lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 23.

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m², które nie zostały wynajęte w trybie przewidzianym w niniejszej uchwale, mogą być oddawane w najem w drodze przetargu publicznego w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu za 1m².

Rozdział 9.

Ponowne zawarcie umowy najmu

§ 24.

1. Na wniosek osoby, której wcześniej wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, gdy przyczyną rozwiązania stosunku prawnego było zadłużenie spowodowane pogorszeniem sytuacji materialnej najemcy, możliwe jest ponowne zawarcie umowy najmu, której przedmiotem będzie ten sam lub inny lokal o mniejszej powierzchni, jeżeli:

- 1) osoba ta nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu;
- 2) ustala przyczyna, z powodu której została rozwiązana umowa najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, jeśli jest podpisane oraz realizowane porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia.

2. Z możliwości ponownego zawarcia umowy najmu można skorzystać nie więcej niż jeden raz przez cały okres korzystania przez najemcę z lokalu.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Łochowie

Andrzej Suchenek