

**UCHWAŁA NR XXVIII/163/2021
RADY MIASTA ŁASKARZEW
z dnia 24 lutego 2021 r.**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta
Łaskarzew**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz.713 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz 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 zm.) Rada Miasta Łaskarzew uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łaskarzew w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XV/117/2011 Rady Miasta Łaskarzew z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łaskarzew.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łaskarzew.

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

Przewodniczący Rady Miasta


Leszek Bożek

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA ŁASKARZEW

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Średni miesięczny udokumentowany dochód na członka rodziny, z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie może być wyższy niż 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Jeśli dochód ten na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 75% najniższej emerytury aktualnie obowiązującej na dzień złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym z wnioskodawcą może być podpisana umowa o najem socjalny lokalu.

3. Dochód oblicza się według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 ze zm.).

4. Wnioskodawca i osoby wspólnie z nim zamieszkujące oraz gospodarujące zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania, wykazują udokumentowane dochody ze wszystkich źródeł ich uzyskania.

5. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżki czynszu w lokalu na czas nieoznaczony w wysokości 10% w stosunku do stawki czynszu określonej zarządzeniem Burmistrza Miasta Łaskarzew, jeżeli w przeliczeniu na osobę nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 70% najniższej emerytury w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

6. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżki czynszu przy najmie socjalnym w wysokości 20% w stosunku do stawki czynszu określonej zarządzeniem Burmistrza Miasta Łaskarzew, jeżeli w przeliczeniu na osobę nie przekracza:

- 1) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 30% najniższej emerytury w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

7. Obniżka czynszu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 2. 1. Przez trudne warunki mieszkaniowe należy rozumieć:

- 1) zamieszkiwanie w lokalach przegęszczonych, to jest takich, w których powierzchnia mieszkalna jest niższa niż 5 m² na osobę,
- 2) zamieszkiwanie w lokalach położonych w budynkach zagrożonych zawaleniem, lub podlegających rozbiórce, jak również w lokalach podlegających przebudowie,
- 3) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się do tego celu,
- 4) sytuacja rodzinna (istniejąca udokumentowana przemoc lub inna patologia w rodzinie),
- 5) zamieszkiwanie osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz osoby niepełnosprawnej ruchowo w lokalu którego położenie utrudnia do niego dostęp.

2. Poprawa warunków mieszkaniowych niezależnie od zajmowanych dotychczas powierzchni

mieszkalnych jest możliwa również, gdy dotychczasowe warunki uniemożliwiają zamieszkiwanie w lokalu osobom niepełnosprawnym.

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w lokalu stanowiącym mieszkaniowy zasób Miasta Łaskarzew przy spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 1 przysługuje osobom:

- 1) uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) opuszczającym placówki opiekuńczo-wychowawcze i inne formy opieki całkowitej, w związku z osiągnięciem pełnoletniości,
- 3) niepełnosprawnym, legitymującym się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności określonym w przepisach ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020 r. poz.426 z późn. zm.),
- 4) przekazującym do dyspozycji Miasta Łaskarzew dotychczas zajmowany lokal w zamian za lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub niższym standardzie.

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, przy spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 2 przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub wypadku losowego,
- 2) niepełnosprawnym, legitymującym się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności określonym w przepisach ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łaskarzew oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o zamianę lokali

§ 4. 1. Osoby będące najemcami lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta Łaskarzew mogą ubiegać się o zamianę dotychczas zajmowanego mieszkania na mniejsze lub większe, bardziej odpowiednie z uwagi na metraż oraz wysokość czynszu.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łaskarzew mogą także składać zgodne wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą. Zgoda na zamianę nastąpi w przypadku niezalegania przez najemców z zapłatą czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

3. Najemcy zajmujący lokale w innych zasobach mogą dokonywać ich zamiany z najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łaskarzew, pod warunkiem wyrażenia zgody przez właścicieli oraz niezalegania z zapłatą czynszów i opłat niezależnych od właściciela.

4. Zgoda na zamianę, polegająca na uzyskaniu lokalu o większej powierzchni mieszkalnej będzie udzielana przez Burmistrza Miasta Łaskarzew po uprzednim spłaceniu zaległości czynszowych i innych zobowiązań.

5. Najemcy, o których mowa ust. 1 - 3 składają wnioski o zamianę, w których wymieniają wszystkie osoby, z którymi mieszkają oraz opisują swoje dotychczasowe warunki mieszkaniowe. Wypełnione wnioski o zamianę dotychczasowego lokalu przyjmowane są w Urzędzie Miasta Łaskarzew, ul. Rynek Duży 32 im. J. Piłsudskiego 32 .

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 5. 1. Osoba zamierzająca zawrzeć umowę najmu lokalu składa stosowny wniosek, w którym opisuje dotychczasowe warunki mieszkaniowe oraz przedkłada deklarację o wysokości dochodów i oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku (zgodnie z wzorami określonymi w przepisach o dodatkach mieszkaniowych). Druki dokumentów są dostępne w Urzędzie Miasta Łaskarzew, ul. Rynek Duży im. J. Piłsudskiego 32. W składanym wniosku

wnioskodawca powinien wymienić wszystkie osoby, z którymi zamierza zamieszkać. Wypełnione wnioski o zawarcie umowy najmu wraz z załącznikami przyjmowane są w ww. Urzędzie Miasta Łaskarzew, ul. Rynek Duży im. J. Piłsudskiego 32.

2. Zgodnie z uchwałą Nr XXIII/131/2020 Rady Miasta Łaskarzew z dnia 11 sierpnia 2020 r. w sprawie uchwalenia Statutu Miasta Łaskarzew wnioski o najem lokali mieszkalnych podlegają zaopiniowaniu przez Komisję Rozwoju Gospodarczego, Rolnictwa, Budownictwa, Mieszkalnictwa, Przemysłu, Handlu i Usług.

3. Burmistrz Miasta Łaskarzew po zapoznaniu się z opinią Komisji Rozwoju Gospodarczego, Rolnictwa, Budownictwa, Mieszkalnictwa, Przemysłu, Handlu i Usług zawiera umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łaskarzew lub odmawia zawarcia takiej umowy.

Rozdział 6.

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

§ 6. 1. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, będzie prowadzone postępowanie mające na celu odzyskanie zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą się ubiegać, na zasadach przyjętych w niniejszej uchwale, o zawarcie z nimi umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu.

3. Wniosek o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu, osoby, o których mowa w ust. 1, powinny złożyć w terminie 2 miesięcy od dnia śmierci najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę.

Rozdział 7.

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

§ 7. 1. Ze względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333) i Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. 1065).

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.

3. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

Rozdział 8.

Zasady przeznaczania 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.

§ 8. 1. Z mieszkaniowego zasobu Miasta Łaskarzew można przeznaczać lokale na mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione wspierane.

2. Miasto Łaskarzew może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu na mieszkania, o których mowa w ust. 1 na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

3. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1, przekazywane będą do używania na czas oznaczony.

4. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 dysponują przekazanymi lokalami na cele mieszkań chronionych (w tym mieszkań chronionych treningowych i chronionych wspieranych).

5. Wyłanianie osób, które będą używać mieszkań, o których mowa w ust. 1 następuje przez jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, w oparciu o istniejące przepisy prawa, regulujące zasady przydziału tych mieszkań.

6. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 uiszczają czynsz oraz obowiązane są wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne, związane z użytkowaniem lokali o statusie mieszkań chronionych treningowych i mieszkań chronionych wspieranych.

Rozdział 9.

Najem lokali przez osoby, wobec których orzeczono eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu.

§ 9. Osoby, wobec których orzeczono eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu, zobowiązane są do przedłożenia w Urzędzie Miasta Łaskarzew odpowiedniego wniosku wraz z odpisem wyroku nakazującego opróżnienie dotychczas zajmowanego lokalu służącego zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych i z którego wynika uprawnienie dłużnika do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, opatrzonego wzmianką stwierdzającą jego wykonalność.

Rozdział 10.

Warunki szczególne zawierania umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 10. 1. W sytuacjach szczególnie społecznie uzasadnionych można zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego.

Dotyczy to osób:

- 1) pozbawionych schronienia,
- 2) chronionych przed przemocą lub alkoholizmem w rodzinie,
- 3) które zostały pozbawione lokalu w wyniku klęski żywiołowej lub wypadku losowego.

2. Umowę można zawrzeć pod warunkiem, że osoby określone w ust. 1 jednocześnie spełniają wymagania określone w § 5 ust. 2 niniejszej uchwały.

Przewodniczący Rady Miasta

Leszek Bożek