

**UCHWAŁA NR XXIX/206/2017**

**Rady Gminy w Sobolewie**

**z dnia 19 lipca 2017 r.**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sobolew, w tym zasad i kryteriów wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.**

Na podstawie:

- art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3, w związku z art. 20 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610),
- art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.),

Rada Gminy w Sobolewie uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sobolew, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy – w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Ilećroć w uchwale jest mowa o:

1. właścicieli - należy przez to rozumieć Gminę Sobolew;
2. zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Sobolew, w którego skład wchodzi lokale stanowiące własność tej gminy;
3. lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego, niż prawo własności, które to lokale wchodzi w skład zasobu;
4. Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Sobolew.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sobolew.

§ 4

Traci moc uchwała Nr VI/43/2011 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sobolew na lata 2011- 2015 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 152, poz. 4821).

§ 5

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

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY  
w Sobolewie  
*Karol Marchajowski*

## ZASADY

### WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESKANIOWEGO ZASOBU GMINY SOBOLEW, W TYM ZASADY I KRYTERIA WYNAJMIOWANIA LOKALI, KTÓRYCH NAJEM JEST ZWIĄZANY ZE STOSUNKIEM PRACY

#### Rozdział I

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

#### § 1

1. Określa się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem:
  - 1) lokalu na czas nieoznaczony osobom, których średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:
    - a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
    - b) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
  - 2) lokalu socjalnego osobom, których średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:
    - a) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
    - b) 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Wysokość dochodu ustala się na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych ( Dz. U. z 2017 r. poz. 180).
3. Najniższa emerytura stanowi kwotę najniższego gwarantowanego świadczenia emerytalnego, ogłaszanego przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na dany rok kalendarzowy, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 887, z późn. zm.).
4. Zasady i kryteria, określone w ust. 1, mają również zastosowanie do oddania lokalu w podnajem pod warunkiem, że oddanie lokalu w podnajem nastąpiło za zgodą właściciela.
5. Poza czynnikami obniżającymi stawki czynszu z tytułu wyposażenia technicznego lokalu, ustalonymi w § 4 ust. 3 Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sobolew na lata 2016-2020, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXIII/163/2016 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 23 listopada 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2016 r. poz. 11538), właściciel – na wniosek lokatora wyrażony na piśmie – może obniżyć stawki czynszu, różnicując je w zależności od wysokości dochodu w gospodarstwie domowym lokatora, według zasad określonych w poniższej tabeli, tj:

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka czynszu wyrażona w %
Do 80 % najniższej emerytury	Do 60 % najniższej emerytury	5
Do 40 % najniższej emerytury	Do 20 % najniższej emerytury	10

## **Rozdział II**

### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

#### **§ 2**

1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, określa się:
  - 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej;
  - 2) zamieszkiwanie lub używanie przez lokatora- lokalu, który jest nieprzystosowany do potrzeb lokatora lub członka jego gospodarstwa domowego, wynikających ze stanu zdrowia lub warunków zdrowotnych, potwierdzonych stosownym orzeczeniem lekarskim.
2. Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Sobolewie, opiniuje każdorazowo zasadność warunków zamieszkiwania, kwalifikacyjnych lokatora do ich poprawy.

## **Rozdział III**

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

#### **§ 3**

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jeden z następujących warunków:
  - 1) zostały pozbawione możliwości zamieszkiwania w wyniku zaistniałych zdarzeń losowych, w szczególności: klęski żywiołowej, pożaru, katastrofy budowlanej;
  - 2) zajmują lokale, które ze względu na stan techniczny przeznaczone są do remontu lub rozbiórki;
  - 3) dotknięte są przemocą lub patologią w rodzinie.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom uprawnionym o ubieganie się o najem takiego lokalu, na podstawie orzeczenia sądowego.
3. Umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest na czas oznaczony, nie dłużej jednak, niż na 2 lata.

## **Rozdział IV**

### **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**

#### **§ 4**

1. Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mogą być dokonywane na zgodny pisemny wniosek najemców, zainteresowanych taką zamianą, po uzyskaniu zgody Wójta, wyrażonej na piśmie.
2. Zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach mogą być dokonywane, jeżeli lokatorzy zainteresowani zamianą przedstawią udokumentowane zgody właścicieli tych lokali na zamianę.
3. Dokonywanie zamiany lokali, wym. w ust. 1 i 2, uzależnia się do uprzedniego uregulowania zaległości z tytułu korzystania z lokali, będących przedmiotem zamiany i akceptacji stanu technicznego tych lokali przez lokatorów zainteresowanych zamianą.

## **Rozdział V**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej**

#### **§ 5**

1. Najem lokali, zawierany na czas nieoznaczony i najem lokali socjalnych, następuje na pisemny wniosek osób zainteresowanych, złożony w Urzędzie Gminy w Sobolewie, pod warunkiem dysponowania przez właściciela - wolnymi lokalami, objętymi wnioskiem.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, winien zawierać:
  - 1) imię i nazwisko, miejsce zamieszkania wnioskodawcy;
  - 2) stan rodzinny wnioskodawcy, w tym liczbę członków rodziny, stopień pokrewieństwa, objętych wnioskiem o najem lokali;
  - 3) źródła i wysokość dochodów członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich trzech miesięcy przed datą złożenia wniosku;
  - 4) określenie obecnych warunków lokalowych i bytowo- życiowych;
  - 5) wskazanie rodzaju lokalu, będącego przedmiotem najmu oraz czasu, na który najem ma być zawarty;
  - 6) inne okoliczności uzasadniające konieczność i potrzebę zawarcia najmu.
3. Sprawy, o których mowa w ust. 1 i 2 - są jawne i podlegają kontroli społecznej, dokonywanej przez Komisję Mieszkaniową.
4. Komisja Mieszkaniowa powoływana jest przez Wójta, w trybie zarządzenia, spośród:
  - a) pracowników Urzędu Gminy w Sobolewie, w liczbie 2 osób;
  - b) radnych Rady Gminy Sobolew, w liczbie 2 osób;
  - c) pracowników Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, w liczbie 2 osób.
5. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestnictwo w oględzinach lokali, zajmowanych dotychczas przez osoby ubiegające się o najem lokalu;
- 2) opiniowanie wniosków o najem lokali.
6. Dane zawarte we wniosku oraz wyniki oględzin lokalu i treść opinii Komisji Mieszkaniowej, stanowią podstawę umieszczenia bądź odmowy umieszczenia wnioskodawcy na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu.
7. Listy osób, o których mowa w ust. 6, podaje się do publicznej wiadomości, przez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Sobolewie.
8. W terminie 14 dni od daty wywieszenia list, osoby zainteresowane mogą składać wnioski, uwagi i zaskarżenia, dotyczące wyników postępowania kwalifikacyjnego, wym. w ust. 6.
9. Złożenie przez wnioskodawcę we wniosku informacji zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych - w zakresie ustalonym w ust. 2 skutkuje odmową realizacji wniosku złożonego przez tego wnioskodawcę.

## **Rozdział VI**

### **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. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, właściciel może zawrzeć umowę najmu tego lokalu, jeżeli osoby te spełniają łącznie następujące warunki:
  - 1) stale zamieszkiwały w najemcą, pozostając z nim we wspólnym gospodarstwie domowym przez czas nie krótszy, niż ostatnie pięć lat, w tym także w dacie opuszczenia lokalu przez najemcę lub w dacie śmierci najemcy;
  - 2) spełniają kryteria dochodowe, określone w § 1 ust.1;
  - 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
2. Osoby, które nie spełniają warunków ustalonych w ust. 1, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub od daty śmierci najemcy.
3. W przypadku bezskutecznego upływu terminy, określonego w ust. 2, właściciel wszczyna postępowanie sądowe o eksmisję.

## **Rozdział VII**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

#### **§ 7**

Gmina nie posiada lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

## Rozdział VIII

### Wydzielenie lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy

#### § 8

Wydziela się w zasobie lokale mieszkalne, położone w Sobolewie, przy ulicy Kościuszki nr 17, oznaczone numerami lokali: 1, 2, 3, 4 - z przeznaczeniem do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy Najemcy w szkole Wynajmującego.

## Rozdział IX

### Postanowienia końcowe

#### § 9

1. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, określa Wójt w formie zarządzenia.
2. Poza kwotą czynszu, wynikającą ze stawki bazowej i powierzchni użytkowej lokalu, lokator zobowiązany jest do uiszczania opłat za zużycie: energii elektrycznej, wody, gazu oraz za odbiór ścieków i stałych odpadów komunalnych.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY  
w Sobolewie

*Karol Marchwiński*