

**UCHWAŁA NR XVIII / 102 /2016
RADY GMINY KORCZEW**

z dnia 2 czerwca 2016 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr XXVI/123/2008 Rady Gminy Korczew z dnia 8 grudnia 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Korczew

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 2016 poz. 446) 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 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) Rada Gminy Korczew uchwala, co następuje:

§ 1. „Zasadom wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Korczew”, stanowiącym załącznik do uchwały nr XXVI/123/2008 Rady Gminy Korczew z dnia 8 grudnia 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Korczew, nadaje się brzmienie określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Korczew

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Barbara Roszuk

Załącznik do Uchwały Nr XVIII / 102 /2016
Rady Gminy Korczew
z dnia 2 czerwca 2016 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących

w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Korczew

Rozdział I

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

§ 1. Głównym kryterium ubiegania się o pomoc gminy dotyczącą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych jest niski dochód.

§ 2. 1. Na potrzeby rozpatrywania wniosków o przydzielenie lokali socjalnych i lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony ustala się następujące znaczenie niskiego dochodu:

- 1) Dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego – dochodów w wysokości uprawniającej do pozyskania prawa do świadczenia pieniężnego z pomocy społecznej (art. 8 ustawy o pomocy społecznej),
- 2) Dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego – dochód, przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 120 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 100 % w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Dla prawidłowego obliczenia dochodów gospodarstw domowych należy stosować zasady wynikające z ustawy o dodatkach mieszkaniowych i o pomocy społecznej.

3. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby posiadające tytuł prawny do zajmowania lokalu mieszkalnego, poza osobami zajmującymi lokale socjalne, jeżeli ich średnie dochody w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego za 3 miesiące poprzedzające datę wystąpienia z wnioskiem o obniżkę czynszu nie przekraczają 75 % najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego i 100 % najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego.

- 1) W przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego obniżka czynszu może nastąpić wówczas, gdy średnie dochody na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy wynosić będą odpowiednio:
 - a) od 75 % do 65 % najniższej emerytury na osobę- obniżka czynszu może wynieść 10 % uiszczanej stawki czynszu,
 - b) od 65 % do 50 % najniższej emerytury na osobę- obniżka czynszu może wynieść 20 % uiszczanej stawki czynszu,
 - c) poniżej 50 % najniższej emerytury na osobę- obniżka czynszu może wynieść 30 % uiszczanej stawki czynszu,
- 2) W przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego obniżka czynszu może nastąpić wówczas, gdy dochody wnioskodawcy wynosić będą odpowiednio:
 - a) od 100 % do 75 % najniższej emerytury- obniżka czynszu może wynieść 10 % uiszczanej stawki czynszu,
 - b) od 75 % do 50 % najniższej emerytury- obniżka czynszu może wynieść 20 % uiszczanej stawki czynszu,
 - c) poniżej 50 % najniższej emerytury- obniżka czynszu może wynieść 30 % uiszczanej stawki czynszu.
- 3) W celu uzyskania obniżki czynszu zainteresowani winni złożyć wniosek wraz z dokumentami stwierdzającymi dochód gospodarstwa domowego oraz innymi żądanymi dokumentami.

- 4) Wniosek o obniżkę czynszu rozpatruje Wójt Gminy Korczew. Przez rozpatrzenie wniosku należy rozumieć wyrażenie zgody lub jej brak na dokonanie obniżki czynszu. W przypadku wyrażenia zgody obniżka czynszu przysługiwać będzie wnioskodawcy od następnego miesiąca, po złożeniu kompletnego wniosku.

Rozdział II

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 3. Do osób, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, można zaliczyć osoby lub rodziny, które:

1. zamieszkują w lokalu przegęszczonym, tj. w którym ogólna powierzchnia pokoi w przeliczeniu na osobę jest mniejsza niż 5 m²,
2. zamieszkują w lokalach uznanych za niemieszkalne,
3. zostały pozbawione możliwości zamieszkania w dotychczas zajmowanym mieszkaniu z przyczyn losowych (pożar, powódź, katastrofa budowlana, rozwiązanie umowy najmu z przyczyn od nich niezawinionych), a nie mają uprawnień do lokalu zamiennego,
4. opuszczają domy dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały.

Rozdział III

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

§ 4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- 1) pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) posiadają tytuł prawny do zamieszkiwania w budynku podlegającym rozbiórce lub w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu przeprowadzenia remontu związanego z zagrożeniem bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
- 3) pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej w przypadku niepełnosprawności lub ciężkiej i przewlekłej choroby wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego lub w przypadku występowania przemocy lub innej patologii w rodzinie.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

- 1) w stosunku, do których sąd orzekł o uprawnieniu do lokalu socjalnego,
- 2) opuszczającym dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności- mieszkańcom Gminy Korczew.

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.

§ 5. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Korczew mogą być zamieniane wyłącznie za zgodą Wójta Gminy pomiędzy najemcami posiadającymi tytuł prawny do tych lokali.

1. Dopuszcza się dokonanie zamiany lokali pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy a osobą zajmującą lokal w innych zasobach. Wymagana jest tu zgoda Wójta Gminy i dysponenta lokalu, w którego zasobach zamieszkuje osoba zainteresowana zamianą.

2. Zgoda na dokonanie dobrowolnej zamiany mieszkań jest udzielana w przypadkach, gdy na zamianę wyrażą zgodę dysponenti tych lokali, ich najemcy oraz wszystkie osoby pełnoletnie zameldowane na pobyt stały w tych lokalach.

Rozdział V

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

§ 6. 1. Wniosek o najem lokali na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych skierowany do Wójta Gminy powinien zawierać:

- 1) Nazwisko i imię oraz adres wnioskodawcy, z podaniem aktualnego zamieszkania i zameldowania,
- 3) Datę sporządzenia wniosku,
- 4) Źródło i wysokość uzyskiwanych dochodów członków rodziny,
- 5) Oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu,
- 6) Okres oczekiwania na wynajęcie lokalu gminnego,
- 7) Liczebność gospodarstwa domowego (ilość dzieci, wielopokoleniowość rodziny),
- 8) Sposób użytkowania dotychczas zajmowanego lokalu,
- 9) Inne argumenty uzasadniające wniosek, w tym informacje o chorobie zakaźnej wymagającej stałej izolacji,
- 10) Załączniki.

2. Wstępnej weryfikacji (dochody, niezaspokojone potrzeby, notatka z wizji lokalnej) dokonuje referent Urzędu Gminy w porozumieniu z GOPS, odpowiedzialny merytorycznie za wykonanie zadań, wynikających z wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasad wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Zebrany materiał dowodowy wraz z wnioskiem przekazuje Wójtowi Gminy.

4. Decyzję w sprawie sposobu załatwienia wniosku podejmuje Wójt Gminy.

5. Wójt Gminy podejmuje decyzję o przydzieleniu, odmowie przydzielenia lokalu, bądź o wpisaniu na listę oczekujących na lokal socjalny lub na lokal wynajmowany na czas nieoznaczony.

6. Wójt Gminy rozstrzyga o przydzieleniu lokalu na czas wykonywania określonej pracy.

7. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz wybór osób z którymi będą zawierane umowy najmu jest jawny. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

8. Oceniane przez Wójta Gminy wnioski szeregowane są w wykazy, które sporządzane są odrębnie dla lokali socjalnych i lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony.

9. Kolejność na wykazie decyduje o kolejności przyznania lokalu.

10. Uszeregowane wykazy są wywieszane na tablicy ogłoszeń na okres jednego miesiąca.

11. W tym okresie zainteresowani mają prawo składania zastrzeżeń, które powinny być rozpatrzone na Sesji Rady Gminy.

12. W podobny sposób będą rozpatrywane wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego na czas, związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w tych przypadkach chętnych na tego typu najem jest więcej niż lokali przeznaczonych na ten cel w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

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.

§ 7. 1. Wynajmujący zawrze umowę najmu lokalu, stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy z osobami pozostałymi w lokalu po śmierci najemcy: małżonkiem nie będącym współnajemcą lokalu, dziećmi najemcy i jego współmałżonką, innymi osobami, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli stale zamieszkiwali z najemcą do chwili śmierci i nie przysługuje im ani im małżonkom tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

2. W obydwu przypadkach należy poddać analizie zarówno sytuację osób ubiegających się o regulację tytułu prawnego do lokalu jak również potrzeby gminy w zakresie pozyskiwania mieszkań.

3. Rozpatrując tego rodzaju wnioski Wójt weźmie pod uwagę w szczególności:

- 1) Stopień pokrewieństwa,
- 2) Okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą,
- 3) Brak możliwości samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, ale także wielkość i standard zajmowanego lokalu,
- 4) Rozważenie sytuacji rodzinnej, finansowej i zdrowotnej osoby ubiegającej się o regulację, ponieważ to może zdecydować o orzeczeniu przez Sąd uprawnienia do lokalu socjalnego,
- 5) Analizę należy przeprowadzić przed wniesieniem powództwa do Sądu Cywilnego o nakazanie opróżnienia lokalu lub ustalenie nieistnienia stosunku najmu.

Rozdział VII

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

§ 8. Gmina Korczew nie posiada lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².