

UCHWAŁA NR LXXI/393/2023
RADY MIASTA PIONKI
z dnia 4 sierpnia 2023 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego
Gminy Miasta Pionki

Na podstawie 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 725).

RADA MIASTA PIONKI

uchwala co następuje:

§ 1.

Uchwala się "Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Pionki", stanowiącym załącznik do niniejszej Uchwały

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 3.

Traci moc uchwała Nr XI/66/2015 Rady Miasta w Pionkach z dnia 25 sierpnia 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Pionki.

§ 4.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA PIONKI
Wojciech Maślanek

UZASADNIENIE

do uchwały Nr LXXI/393/2023 z dnia 4 sierpnia 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Pionki.

Uchwalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2023.0.725 t.j.) należy do kompetencji Rady Miasta Pionki.

Projekt uchwały zmieniający uchwałę nr XI/66/2015 Rady Miasta Pionki z dnia 25 sierpnia 2015r w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Pionki, wychodzi naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców i ma na celu wprowadzenie nowych rozwiązań wspierających osoby ubiegające się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Uchwała została zmieniona głównie o regulacje dotyczące kryterium dochodowego, jakie musi spełniać osoba ubiegająca się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy. Kolejna zmiana związana jest z trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony oraz najem socjalny. Do projektu uchwały zostały wprowadzone zasady odwoływania się od negatywnie rozpatrzonego wniosku, jak również określony został okres weryfikacji spełnienia przez wnioskodawców kryteriów uzasadniających oddanie lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny.

Projektowane zmiany przyczynią się do zapewnienia mieszkańcom większej pewności i stabilności w zakresie ich warunków mieszkaniowych oraz stworzenie szerszego katalogu sytuacji, w których dopuszcza się możliwość uregulowania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA PIONKI

Wojciech Maślanek

Załącznik
do Uchwały LXXI/393/2023
Rady Miasta Pionki
z dnia 4 sierpnia 2023 r.

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA PIONKI.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Pionki w oparciu o ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zwaną dalej ustawą, a w szczególności określa:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i warunki zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 5) 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) 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) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 2. Dysponentem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Pionki jest Burmistrz Miasta zwany dalej Burmistrzem.

Rozdział 2.

Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu oraz osoby, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego

§ 3. Gmina Miasta Pionki wynajmuje lokale mieszkalne osobom fizycznym o niskich dochodach, zamieszkujących na terenie Gminy Miasta Pionki, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

§ 4. 1. Za dochód należy rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 966 ze zm.)

2. Przez najniższą emeryturę należy rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych RP „Monitor Polski”.

§ 5. 1. O wynajem lokali na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

1) w gospodarstwie jednoosobowym – 175% najniższej emerytury

2) w gospodarstwie wieloosobowym – 125 % najniższej emerytury

2. Prawo do obniżki czynszu o 20% dla lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony, mają najemcy, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

1) w gospodarstwie jednoosobowym – 100% najniższej emerytury;

2) w gospodarstwie wieloosobowym – 75 % najniższej emerytury.

§ 6. O wynajem lokali socjalnych mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

1) w gospodarstwie jednoosobowym – 100 % najniższej emerytury

2) w gospodarstwie wieloosobowym – 75 % najniższej emerytury

§ 7. Pierwszeństwo wynajmu lokalu w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;

2) zamieszkują w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub remontu kapitalnego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zaistnienie jednej z poniższych okoliczności:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na 1 członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) zajmowany lokal nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu o bardzo złym stanie technicznym /np. zagrzybienie, wilgoć/;
- 4) zamieszkiwanie w lokalu przeznaczonym do kapitalnego remontu lub do rozbiórki;
- 5) osoby bezdomne.

Rozdział 4.

Zasady 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

§ 9. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem zamiany:

- 1) na wolny lokal mieszkalny dostarczony przez gminę, w przypadku gdy najemca ubiega się o zamianę na lokal o mniejszym metrażu lub powierzchni, która jest niewspółmierna do potrzeb mieszkaniowych i sytuacji mieszkalnej wnioskodawcy;
- 2) wzajemnej pomiędzy najemcami lokali na wyłączny ich wniosek;
- 3) z budynku przeznaczonego do rozbiórki, remontu lub modernizacji, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia bezpieczeństwa dla życia lub zdrowia.

§ 10. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego gminy a najemcami lokali będących w innych zasobach wymaga pisemnych wniosków najemców oraz zgody właścicieli tych lokali.

§ 11. Warunkiem uzyskania zgody Burmistrza Miasta Pionki na zamianę lokalu w przypadkach, o których mowa w § 11 i 12 jest spełnienie łącznie następujących warunków:

- 1) nie zaleganie z opłatami czynszowymi;
- 2) zamiana nie spowoduje pogorszenia warunków mieszkaniowych osób w lokalach objętych zamianą, tj. w żadnym z lokali mieszkalnych nie może przypadać na jednego członka gospodarstwa domowego mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

§ 12. Gmina może zaproponować zamianę lokalu w przypadku gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy;
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu.

Rozdział 5.

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

§ 13.1. Wniosek o najem lokalu wraz z wymaganymi prawem oświadczeniami wnioskodawca może złożyć osobiście w siedzibie, bądź korespondencyjnie na adres wynajmującego, na obowiązującym druku, którego wzór jest dostępny w siedzibie oraz na stronie internetowej wynajmującego.

2. Wynajmujący rozpatruje wniosek w terminie 30 dni i pisemnie informuje wnioskodawcę o sposobie jego rozpatrzenia.

3. Odwołanie od negatywnego rozpatrzenia wniosku o najem lokalu wnioskodawca może złożyć w terminie do 30 dni od otrzymania informacji, Odwołanie złożone po tym terminie nie będzie rozpatrywane.

4. O wyniku rozstrzygnięcia odwołania od negatywnego rozpatrzenia wniosku o najem lokalu wnioskodawca zostanie powiadomiony pisemnie w terminie do 3 miesięcy od daty złożenia odwołania.

§ 14. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych wzywa się wnioskodawcę w terminie 7 dni do ich uzupełnienia. W przypadku braku uzupełnienia wniosku w terminie pozostawia się go bez rozpoznania.

§ 15.1. Na podstawie pozytywnie rozpatrzonych wniosków tworzona jest lista osób zakwalifikowanych i oczekujących na przydział lokalu. Lista podawana jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie wynajmującego.

2. Lista osób zakwalifikowanych i oczekujących na przydział lokalu zawiera następujące dane:

1) imię i nazwisko wnioskodawcy,

3. Osoby, których wnioski złożone w danym roku kalendarzowym zostaną pozytywnie rozpatrzone, umieszczone będą na liście począwszy od następnego roku kalendarzowego.

4. Umieszczenie danej osoby na liście nie stanowi zobowiązania do zawarcia z nią umowy najmu.

5. Wynajmujący, nie częściej niż raz na 2 lata weryfikuje spełnianie przez wnioskodawców kryteriów uzasadniających oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu

6. Na pisemne żądanie wynajmującego wnioskodawca jest obowiązany do złożenia potwierdzenia bądź aktualizacji informacji zawartych we wniosku, w terminie miesiąca od

dnia otrzymania pisma.

7. Wnioskodawcom, którzy w wyniku aktualizacji nie będą spełniać kryteriów wymienionych w niniejszej uchwale, lokale nie będą wskazywane.

8. Niezłożenie potwierdzenia bądź aktualizacji informacji zawartych we wniosku w wyznaczonym terminie skutkować będzie skreśleniem z listy.

9. Wnioskodawcy, którzy do czasu otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy zaspokoiли swoje potrzeby mieszkaniowe, zostają skreśleni z listy.

10. Informacje zawarte we wniosku wnioskodawca może aktualizować w każdym czasie.

11. Bezpośrednio przed wskazaniem lokalu wnioskodawcy są zobowiązani potwierdzić bądź zaktualizować informacje zawarte we wniosku.

12. W przypadku, gdy wśród osób ubiegających się o przydział lokalu znajdują się osoby z orzeczeniem o niepełnosprawności, a także w innych szczególnie uzasadnionych przypadkach, Burmistrz może, zakwalifikować do zawarcia umów najmu, osoby które nie zostały zakwalifikowane z powodu nie spełnienia kryteriów, o których mowa w uchwale – po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji.

13. Wnioski o najem lokali realizowane są w miarę posiadania wolnych lokali.

14. Osoba, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu, zostaje skreślona z wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu. Osoba ta może ubiegać się ponownie o zawarcie umowy najmu lokalu po upływie 3 lat od chwili skreślenia z listy.

§ 16. Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, wobec których ustała przyczyna wypowiedzenia, również w sytuacji orzeczenia przez sąd wyroku eksmisyjnego, jeżeli spełniają kryteria zawarcia umowy w § 5.

§ 17. 1. W celu poddania kontroli społecznej wniosków o najem lokali mieszkalnych zawieranych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych powoływana jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa w drodze zarządzenia przez Burmistrza, zwaną dalej Komisją.

§ 18. Społeczna Komisja Mieszkaniowa sporządza projekt listy osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu.

§ 19. Projekty list zatwierdza Burmistrz.

§ 20. Lista podawana jest do publicznej wiadomości poprzez:

- 1) wywieszanie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta na okres 14 dni;
- 2) opublikowanie w BIP.

§ 21. Umieszczenie na liście osoby nie stanowi zobowiązania Gminy Miasta Pionki do zawarcia z nią umowy najmu lokalu.

Rozdział 6.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub, które nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c.

§ 22. 1. W przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego umowa najmu może być zawarta z pozostającymi w lokalu osobami, jeżeli spełniają warunki określone w § 5 niniejszej uchwały.

2. W przypadku śmierci najemcy umowa może być zawarta z pozostającymi w lokalu osobami, innymi niż wymienione w art. 691 k.c., jeżeli spełniają warunki określone w § 5 niniejszej uchwały.

§ 23. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu w trybie § 22, lub które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy zobowiązane są bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal gminie w terminie trzech miesięcy od dnia zdarzenia uzasadniającego opróżnienie lokalu.

Rozdział 7.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 24. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą być oddane w najem rodzinom wielodzietnym na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 25. Lokale te mogą być oddane w najem za zapłatą czynszu wolnego, przy czym najemcę należy wyłonić w drodze przetargu.

§ 26. Dopuszcza się przeznaczenie lokalu na utworzenie dwóch lokali mieszkalnych w celu ich wynajmu na zasadach przewidzianych w niniejszej uchwale, o ile istnieje taka możliwość oraz potrzeba podziału lokalu.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA PIONKI

Wojciech Maślanek

Załącznik Nr 2
do Uchwały LXXI/393/2023
Rady Miasta Pionki
z dnia 4 sierpnia 2023

.....
(imię i nazwisko wnioskodawcy)

.....
(adres zamieszkania)

.....
(telefon kontaktowy)

Urząd Miasta Pionki
Aleja Jana Pawła II 15
26-670 Pionki

WNIOSEK O PRYZDZIAŁ LOKALU MIESZKALNEGO – SOCJALNEGO – ZAMIANĘ

Zwracam się z prośbą o przydzielenie mi lokalu mieszkalnego – socjalnego – zamiany*
z zasobów mieszkaniowych Gminy Miasta Pionki.

Prośbę swoją uzasadniam tym, że:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

I. SYTUACJA RODZINNA WNIOSKODAWCY

1. Wnioskodawca prowadzi gospodarstwo: jednoosobowe – wieloosobowe*.

2. Moja rodzina składa się z niżej wymienionych osób:

Lp.	Imię i nazwisko	Data urodzenia	Stopień pokrewieństwa do wnioskodawcy (syn, córka, żona, mąż itp.)	Dochód ** z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku
1.				

			(wnioskodawca)	
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				

**** Za dochód uważa się** wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba, że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego, dodatku energetycznego oraz zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomodze pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 r.

3. Łączny dochód mojej rodziny za okres ostatnich 3 m-cy wynosi: zł;

4. Na jednego członka mojej rodziny przypada kwota w wysokości:zł/m-c

II. SYTUACJA MIESZKANIOWA WNIOSKODAWCY

1. Świadomy odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań wynikającej z art. 233 §1 kodeksu karnego oświadczam, że:

A. Nie posiadam/posiadam tytuł prawny do innego mieszkania

B. Nie posiadam/posiadam uprawnienia samoistne lub pochodne do innego mieszkania

2. Adres Faktycznego miejsca zamieszkania wnioskodawcy:.....;

A. Lokal, w który faktycznie zamieszkuje wnioskodawca stanowi własność:

B. Wnioskodawca zamieszkuje w lokalu na podstawie:

C. Ilość wszystkich osób zamieszkujących w lokalu wraz z wnioskodawcą:

D. Lokal składa się z: pokoi (podać ilość pokoi).

E. Łączna powierzchnia użytkowa pokoi wynosi: m².

3. Informacje o lokalu zamieszkiwanym przez wnioskodawcę:

A. Lokal przeznaczony jest do rozbiórki: **TAK – NIE***

B. Lokal nie spełnia warunków przeznaczenia na pobyt ludzi: **TAK – NIE ***

C. Właściciel lokalu zamiera przebudować lokal na cele inne niż mieszkalne: **TAK – NIE***

D. Dotychczas zajmowany lokal wnioskodawca utracił wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru: **TAK – NIE***

E. Wnioskodawca otrzymał wyrok sądu o eksmisję z lokalu z prawem do przyznania lokalu socjalnego: **TAK – NIE*** (kopię wyroku należy dołączyć do wniosku).

Oświadczam, że zgodnie z ustawą z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. Z 2002 r., Nr 101, poz. 926 ze zm.), wyrażam zgodę na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie moich danych osobowych przez Urząd Miasta Pionki w celach mieszkaniowych.

* niewłaściwe skreślić

.....

(podpis wnioskodawcy)

OPINIA SPOŁECZNEJ KOMISJI MIESZKANIOWEJ

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

opiniuje powyższy wniosek: **POZYTYWNIE – NEGATYWNIE***

UZASADNIENIE:

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

Podpis Komisji Mieszkaniowej:

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA PIONKI

Wojciech Maślanek