

**UCHWAŁA NR X/49/2015**  
**RADY GMINY KRASNE**

z dnia 1 października 2015 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**  
**Krasne**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz.150) - Rada Gminy Krasne uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Krasne w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krasne.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Jarosław Falkowski**

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KRASNE**

### **Rozdział 1 Postanowienia ogólne**

#### **§1**

1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy Krasne.
2. Mieszkaniowy zasób gminy Krasne to lokale stanowiące własność gminy Krasne.

#### **§2**

1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na:
  - 1) lokale socjalne w przypadku , gdy na gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia,
  - 2) na wynajem dla osób o niskich dochodach oraz znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych.
2. Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80m2 mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy i ujęte są w wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 6 osób.

#### **§3**

Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i na czas oznaczony zawiera się z osobami, które zamieszkują na terenie Gminy Krasne.

### **Rozdział 2**

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

#### **§4**

Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek działania siły wyższej, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
- 3) zamieszkują w budynku, którego stan techniczny uzasadnia natychmiastowe wykwaterowanie,
- 4) są przekwaterowywane z budynków przeznaczonych do rozbiórki,
- 5) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkują w lokalu uznanym za niemieszkalny,
- 6) z ważnych przyczyn społecznych nie mogą przebywać w dotychczasowym mieszkaniu, przy czym za ważne przyczyny uznaje się w szczególności : przemoc fizyczną i psychiczną, alkoholizm, narkomanię,
- 7) opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności , a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały.

## § 5

Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek działania siły wyższej, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
- 3) zamieszkują w budynku, którego stan techniczny uzasadnia natychmiastowe wykwaterowanie,
- 4) są przekwaterowywane z budynków przeznaczonych do rozbiórki,
- 5) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

## §6

1. Ustala się zasady naliczania punktów decydujących o kolejności umieszczenia na listach osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Krasne:

KRYTERIUM	OPIS	PUNKTACJA	UWAGI
1. Zamieszkiwanie na terenie gminy Krasne z zamiarem stałego pobytu	a) powyżej 5 lat b) do 5 lat	1 pkt 0 pkt	Punkty przyznawane są wyłącznie za czas nieprzerwanego zamieszkiwania na terenie gminy Krasne.
2. Przegęszczenie w miejscu zamieszkania	a) do 5m <sup>2</sup> na osobę b) powyżej 5 m <sup>2</sup> do 7 m <sup>2</sup> na osobę. c) powyżej 7m <sup>2</sup> do 9 m <sup>2</sup> na osobę. d) powyżej 9m <sup>2</sup> na osobę	3 pkt 2 pkt 1 pkt 0 pkt	W przypadku gdy małżonkowie zamieszkują osobno uzyskaną punktację za zajmowaną powierzchnię liczy się z każdego miejsca zamieszkania i dzieli na pół.
3. Stan rodziny osób ubiegających się o wynajęcie lokalu	a) 3 lub więcej osób niepełnoletnich (do 18 roku życia) b) 1 lub 2 osoby niepełnoletnie (do 18 roku życia) c) brak osób niepełnoletnich (do 18 roku życia)	2 pkt 1 pkt 0 pkt	
3. Warunki lokalowe	a) brak wody w lokalu b) brak kanalizacji w lokalu c) wc poza lokalem d) brak łazienki e) zły stan techniczny lokalu nie zawiniony przez wnioskodawcę f) utrata mieszkania wskutek działania siły wyższej, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej	3 pkt 2 pkt 1 pkt 1 pkt 3 pkt 3 pkt 3 pkt	

	g)wspólne użytkowanie lokalu z osobą obcą dla wnioskodawcy		
4.Osoby opuszczające dom dziecka lub rodzinę zastępczą	Złożenie wniosku do 2 lat po opuszczeniu placówki	10 pkt	Nie sumuje się z wcześniejszymi kryteriami
5.Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania	Członkowie rodzin zagrożonych zjawiskami patologicznymi	3 pkt	Opinia Ośrodka Pomocy Społecznej w Krasnem.

2. W przypadku takiej samej liczby punktów, pierwszeństwo przysługuje wnioskodawcy z niższym dochodem przypadającym na jednego członka gospodarstwa domowego.

### §7

1. Wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy lokale mieszkalne przeznaczone do remontu mogą być wynajmowane w zamian za wykonanie remontu przez przyszłego najemcę.
2. W przypadku lokalu mieszkalnego przeznaczonego do remontu osobę wykonującą remont na własny rachunek można zwolnić z opłat czynszowych w ramach kompensaty kosztów remontu.

### Rozdział 3

#### Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu

### §8

1. Za dochód uprawniający do przyznania lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 ze zm.). Dochód stanowią wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.
2. Do dochodu, o którym mowa w ust.1 zalicza się dochód uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

### §9

1. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 100% w gospodarstwach wieloosobowych.
2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 80% w gospodarstwach wieloosobowych.

### **§10**

3. W szczególnych przypadkach Wójt Gminy Krasne, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może skierować do zawarcia umowy najmu osoby, które nie spełniają kryteriów określonych w ust. 1 § 9. Za szczególne przypadki uznaje się, m. in.:
  - 1) utratę mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
  - 2) zamieszkiwanie w lokalach usytuowanych w budynkach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego lub przeznaczonych do rozbiórki albo remontu ze względu na planowane inwestycje gminne lub inne potrzeby gminy, gdy obowiązek zapewnienia lokalu spoczywa na gminie Krasne,
  - 3) niemożność przebywania w dotychczasowym lokalu w związku z przemocą w rodzinie, alkoholizmem, narkomanią.

## **Rozdział 4**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali**

#### **§11**

1. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy a także dokonać zamiany na lokal znajdujący się w innych zasobach za zgodą wynajmującego.
2. Zamiana może być dokonana, w szczególności z uwagi na:
  - 1) nadmierne zagęszczenie lokalu,
  - 2) zaistnienia warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
  - 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu,
  - 4) nadmierny metraż w stosunku do ilości zamieszkujących osób.
3. W przypadku zamiany na lokal o większym metrażu lub wyższym standardzie na koncie dotychczasowego mieszkania nie mogą występować zaległości z tytułu najmu, jak również wysokość dochodów gospodarstwa domowego powinna gwarantować płatność czynszu i opłat niezależnych od właściciela za najem takiego lokalu.
4. Przyczyną odmowy dokonania zamiany może być w szczególności dewastowanie dotychczas zajmowanego lokalu przez najemcę lub członków jego gospodarstwa domowego, jak również nie przestrzeganie regulaminu porządku domowego.
5. Zamiana lokali powinna zostać zaopiniowana przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

## **Rozdział 5**

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

#### **§12**

Za trudne warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się takie, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwach wieloosobowych lub 10 m<sup>2</sup> w przypadku gospodarstw jednoosobowych.

## **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**

### §13

1. W przypadku rozwiązania stosunku najmu z powodu opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę lub zgonu najemcy i braku osób określonych w art. 691 Kodeksu cywilnego, które z mocy prawa wstępują w stosunek najmu - osoby, które pozostały w lokalu mogą ubiegać się o najem tego lokalu na zasadach przewidzianych w niniejszym załączniku.
2. Najem dotychczas zajmowanego lokalu jest możliwy w sytuacji, gdy wnioskodawca zamieszkiwał z najemcą do chwili jego śmierci lub opuszczenia lokalu przez okres co najmniej 3 lat, nie zakłócał porządku domowego, utrzymywał lokal w należytych stanie technicznym i sanitarnym oraz nie zalegał z opłatami wynikającymi z tytułu użytkowania lokalu.
3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, a nie wstąpiły w stosunek najmu lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły z mocy prawa po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia lokalu i wydania go gminie Krasne w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego zdania lokalu, jednakże nie krótszym niż 3 miesiące.
4. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 3, zostanie wszczęte postępowanie sądowe o opróżnienie i wydanie lokalu.
5. Do czasu opróżnienia i wydania lokalu, osoby określone w ust. 3 zobowiązane są do opłacania odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu obliczonego dla danego lokalu oraz ponosić koszty związane z: co., dostawą wody, odprowadzaniem ścieków, wywozem nieczystości stałych i inne.

## Rozdział 7

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

### §14

1. Osoby zainteresowane najmem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Krasne albo dokonaniem zamiany zobowiązane są do złożenia odpowiedniego wniosku. Do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające spełnienie warunków formalno-prawnych oraz potwierdzające sytuację rodzinną, mieszkaniową, które mają wpływ na ocenę wniosku, jak również zgodę na gromadzenie, przetwarzanie oraz podanie do publicznej wiadomości danych osobowych w zakresie niezbędnym do realizacji celów związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych wnioskodawców, w tym zgodę na pozyskiwanie informacji od innych organów i instytucji w zakresie niezbędnym do dokonania prawidłowej oceny sytuacji życiowej wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, a także zgodę na przeprowadzenie wizji lokalowej w miejscu zamieszkania wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.
2. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń, które zawierają nieprawdziwe informacje lub zatajanie danych w sprawie własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym niniejszej uchwały będzie jednoznaczne z odstąpieniem od realizacji wniosku.
3. W toku postępowania Wynajmujący może wzywać wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem do stawienia się w siedzibie Wynajmującego w celu złożenia wyjaśnień lub dostarczenia dokumentacji niezbędnej do spełnienia kryteriów określonych uchwałą. Wezwanie powinno określić przedmiot i termin wezwania, liczony od dnia jego doręczenia wraz z pouczeniem o konsekwencjach braku reakcji na wezwanie.
4. Niespełnienie wymogów formalnych spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia. W przypadku ponownego ubiegania się o wynajęcie lokalu niezbędne będzie złożenie nowego wniosku.
5. W przypadku utrudnionego kontaktu z wnioskodawcą z powodu braku aktualnego adresu korespondencyjnego, braku możliwości kontaktu telefonicznego sprawa pozostanie bez rozpatrzenia.

6. Prawidłowo wypełnione wnioski spełniające kryteria formalno-prawne poddaje się ocenie systemem punktowym.
7. Wnioski ocenione wpisuje się do odpowiedniego rejestru. Tworzy się rejestry dla poszczególnych kategorii wniosków:
  - 1) o najem lokali na czas nieoznaczony i oznaczony na wniosek przyszłego najemcy,
  - 2) o zamianę lokalu.
8. Wnioski stanowią podstawę do sporządzenia projektów list osób, które ubiegają się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Krasne.
9. Projekty list podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Krasne oraz poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Krasne. W projektach list podaje się imię i nazwisko wnioskodawcy, ilość osób zgłoszonych we wniosku, ilość punktów.
10. W terminie 14 dni od dnia zamieszczenia listy w Biuletynie Informacji Publicznej osoby, które nie zgadzają się z przyznaną ilością punktów mogą złożyć umotywowane odwołanie. Odwołania rozpoznaje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.
11. Zweryfikowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową projekty list są podstawą do przedstawienia ich Wójtowi Gminy Krasne do akceptacji.
12. Zaakceptowane listy osób ubiegających się o najem mieszkania z mieszkaniowego zasobu gminy Krasne podawane są do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Krasne. Od zaakceptowanych list przez Wójta Gminy Krasne nie przysługuje odwołanie.
13. Kontrolę społeczną spraw o udzielenie pomocy mieszkaniowej gmina Krasne realizuje poprzez:
  - 1) upublicznienie list osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Krasne,
  - 2) powołanie zarządzeniem Wójta Gminy Krasne Społecznej Komisji Mieszkaniowej
14. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy w szczególności:
  - 1) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu pod względem sytuacji, mieszkaniowej i rodzinnej wnioskodawcy na podstawie dostarczonej dokumentacji i dokonanych wizji, a w szczególności w oparciu o opinię Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej i innych właściwych organów i instytucji wraz z przeprowadzeniem oceny punktowej.
  - 2) współdziałanie przy sporządzaniu listy osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu
  - 3) rozpatrywanie zastrzeżeń wniesionych do projektu listy rocznej osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu z zasobu Gminy.