

Projekt

z dnia 9 stycznia 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM**

z dnia 9 stycznia 2018 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu gminy Grodzisk Mazowiecki**

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 (tj Dz.U z 2016 r poz. 1610 z późn.zm.) Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Grodzisk Mazowiecki w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr 573 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zasad polityki czynszowej oraz wyodrębniania lokali socjalnych (Dz. Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2013 r. , poz. 8378 z późn. zm.).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Joanna Wróblewska

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim

z dnia 9 stycznia 2018 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Grodzisk Mazowiecki

DZIAŁ I.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodzisk Mazowiecki.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.);

2. **Gminie** – należy przez to rozumieć gminę Grodzisk Mazowiecki;

3. **Wynajmującym** – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą w Grodzisku Mazowieckim przy ul. Sportowej 29, który jest jednostką organizacyjną Gminy, działający w formie zakładu budżetowego na podstawie uchwały Nr 183/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 maja 2015 roku w sprawie nadania statutu Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w Grodzisku Mazowieckim, z którym lokator związany jest umową najmu;

4. **zasobie** – mieszkaniowy zasób Gminy Grodzisk Mazowiecki w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1;

5. **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony, bądź na żądanie najemcy na czas oznaczony;

6. **lokalu socjalnym** – lokal socjalny w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1;

7. **lokalu zamiennym** – lokal zamienny w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1;

8. **tymczasowym pomieszczeniu** – tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1;

9. **powierzchni użytkowej lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w ustawie, o której mowa w pkt 1;

10. **powierzchni mieszkalnej lokalu** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi, przy czym w przypadku lokali, w których nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego lub wnęki kuchennej, wskazaną powyżej łączną powierzchnię wszystkich pokoi pomniejsza się o 4 m²;

11. **niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych** – należy przez to rozumieć sytuację, w której osoba/rodzina nie posiada jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub posiada tytuł prawny do części lokalu, lecz nie może w nim faktycznie zamieszkać lub gdy lokal nie spełnia warunków dla lokalu;

12. **posiadanie centrum życiowego w Gminie** – udokumentowanie przez wnioskodawcę oraz osoby objęte wnioskiem występowania łącznie następujących okoliczności:

- 1) faktycznego zamieszkiwania na terenie Gminy, w szczególności poprzez posiadanie na terenie Gminy zameldowania na pobyt stały lub czasowy,
- 2) posiadanie stałego źródła dochodu. W przypadku, gdy dana osoba objęta jest kontraktem socjalnym, warunkiem uznania świadczeń z pomocy społecznej za źródło stałego dochodu jest wypełnienie postanowień kontraktu,

3) w przypadku posiadania dzieci w wieku szkolnym pobierania przez małoletnie dzieci nauki na terenie Gminy. W przypadku, gdy na terenie Gminy nie istnieje placówka edukacyjna zapewniająca równoważne świadczenia edukacyjne – pobieranie nauki może odbywać się poza terenem Gminy.

13. **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu;

14. **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, renty z tytułu całkowitej niezdolności do pracy i renty rodzinnej, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;

15. **skierowanie** – dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu lub tymczasowego pomieszczenia wydany przez Burmistrza Grodziska Mazowieckiego lub osobę działającą z jego upoważnienia;

16. **lista mieszkaniowa** – wykaz osób, które w wyniku oceny warunków socjalno-mieszkaniowych zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego z zasobu. Lista podawana jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy Urzędu Miejskiego i Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Grodzisku Mazowieckim i odpowiednio na stronach internetowych Gminy Grodzisk Mazowiecki i Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Grodzisku Mazowieckim do 31 grudnia roku poprzedzającego rok, na który ustalane są listy.

DZIAŁ II.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Rozdział 1.

Dochód

§ 3. Za miesięczny dochód w gospodarstwie domowym przyjmuje się sumę wszystkich przychodów wnioskodawcy i wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, bez względu na tytuł i źródło ich uzyskania, po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenia chorobowe określone w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych – dochody netto.

1. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków okresowych i jednorazowych świadczeń z pomocy społecznej;

2. W przypadku uzyskania w ciągu roku kalendarzowego poprzedzającego rok weryfikacji dochodu jednorazowego kwotę tego dochodu rozlicza się w równych częściach na 12 miesięcy;

3. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego musi być udokumentowany przez wnioskodawcę poprzez poświadczenia wydane w szczególności przez pracodawcę, Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Skarbowy;

4. W stosunku do osób prowadzących pozarolniczą działalność gospodarczą za dochód przyjmuje się:

- 1) przychód z tej działalności pomniejszony o koszty uzyskania przychodu, obciążenie podatkiem należnym i składkami na ubezpieczenie zdrowotne oraz odliczonymi od dochodu składkami na ubezpieczenie społeczne jeżeli nie zostały zaliczone do kosztów uzyskania przychodu,
- 2) w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą opodatkowaną na zasadach określonych w przepisach o zryczałtowanym podatku dochodowym lub w formie karty podatkowej, których dochód z tej działalności wyniósł zero lub wykazana jest strata, za dochód przyjmuje się zadeklarowaną kwotę przychodu lub kwotę minimalną (60% przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego zgodnie z komunikatem Prezesa GUS) stanowiącą podstawę wymiaru składek na ubezpieczenia społeczne.

§ 4. Ustala się następujące kryteria dochodowe :

1. pozostawanie w niedostatku – to udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu kolejnych dwunastu miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu oraz aktualny na dzień poprzedzający zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, przypadający na członka gospodarstwa domowego:

- 1) w gospodarstwach jednoosobowych – nie przekraczający 100% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwach wieloosobowych – nie przekraczający 80% najniższej emerytury,

2. niskie dochody – to udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu kolejnych– dwunastu miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu oraz aktualny na dzień poprzedzający zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego przypadający na członka gospodarstwa domowego:

- 1) w gospodarstwach jednoosobowych – przekraczający 100% i nie przekraczający 200% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwach wieloosobowych - przekraczający 80% i nie przekraczający 150% najniższej emerytury.

§ 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu określa uchwała Nr/2018 Rady Miejskiej z dnia 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Grodzisk Mazowiecki na lata 2018-2022.

Rozdział 2. Zasady ogólne

§ 6. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

2. Kwalifikacja i realizacja wniosków o pomoc mieszkaniową odbywa się na podstawie jednego tytułu przewidzianego przepisami niniejszej uchwały;

3. W przypadku zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową Gminy, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczną decyzję administracyjną, których wynika obowiązek zapewnienia lokalu przez Gminę, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej.

§ 7. Zawieranie umów najmu.

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są przeznaczone w szczególności na wynajem jako:

- 1) lokale socjalne,
- 2) lokale mieszkalne,
- 3) lokale zamienne na zasadach i w przypadkach przewidzianych ustawą oraz niniejszą uchwałą,
- 4) ponadto lokale socjalne wchodzące w skład zasobu mogą być z niego wyłączane i przyłączane do zasobu tymczasowych pomieszczeń.

2. Gmina zawiera umowę najmu lokalu z osobą pełnoletnią. Wymóg pełnoletniości nie dotyczy małoletnich wstępujących w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego;

3. Zawarcie umowy najmu następuje na podstawie:

- 1) skierowania,
- 2) wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu,
- 3) wyroku sądowego ustalającego istnienie stosunku najmu lokalu.

4. Zawarcie umowy najmu tymczasowego pomieszczenia następuje na podstawie skierowania.

5. Umowę najmu każdego lokalu oraz tymczasowego pomieszczenia zawiera się niezwłocznie po otrzymaniu na skierowaniu akceptacji Burmistrza Grodziska Mazowieckiego.

6. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej oferta zawarcia umowy najmu traci ważność.

§ 8. Wydawanie skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu w sprawach niewymagających sporządzania list mieszkaniowych.

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu bez uprzedniego objęcia ostateczną listą mieszkaniową są:

- 1) osoby mieszkające w budynkach należących do zasobu i ujętych w planie rozbiórek w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy,
- 2) osoby, których dotychczas zajmowane mieszkanie, w wyniku zdarzenia losowego zostało wyłączone z użytkowania,
- 3) najemcy, którzy nie skorzystali z pierwszeństwa nabycia zajmowanego przez siebie lokalu na własność, w budynku zarządzanym przez zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej i wyrazili zgodę na przydział innego lokalu z zasobu.

Rozdział 3.

Zasady i warunki wynajmowania lokali socjalnych

§ 9. Uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

1. Lokale socjalne przeznacza się dla osób, które spełniają łącznie następujące warunki w rozumieniu niniejszej uchwały:

- 1) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 2) pozostają w niedostatku,
- 3) posiadają centrum życiowe w Gminie.

2. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w pierwszej kolejności są:

- 1) osoby, których lokale uległy zniszczeniu w wyniku zdarzenia losowego (w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru) w stopniu uniemożliwiającym zamieszkanie. Wniosek musi obejmować wszystkie osoby zameldowane na pobyt stały i mieszkające wspólnie z wnioskodawcą;
- 2) osoby, które nabyły uprawnienie do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego. Zapewnienie lokalu socjalnego następuje na wniosek osoby uprawnionej lub wierzyciela;
- 3) osoby mieszkające w lokalu socjalnym na podstawie umowy najmu w razie potrzeby opróżnienia budynku lub lokalu wchodzącego w skład zasobu w związku:
 - a) z ostateczną decyzją administracyjną wydaną przez organ nadzoru budowlanego,
 - b) z realizacją planowanych rozbiórek ujętych w pięcioletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy,
 - c) z wykwaterowaniem związanym z realizacją inwestycji Gminy lub celu publicznego na terenie Gminy.

3. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na czas oznaczony nie krótszy niż rok i nie dłuższy niż 3 lata.

4. Po upływie okresu najmu lokalu socjalnego z dotychczasowym najemcą wynajmujący może zawrzeć nową umowę najmu na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata, po spełnieniu łącznie poniższych warunków:

- 1) najemca nie zalegał z opłatami za korzystanie z lokalu,
- 2) wnioskodawca i osoby umieszczone we wniosku nadal pozostają w szczególnie trudnej sytuacji życiowej i spełniają kryterium dochodowe określone w § 4 ust 1 niniejszej uchwały,

5. W uzasadnionych przypadkach, ponowne zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego może dotyczyć innego lokalu socjalnego, np. o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie.

6. Po upływie okresu najmu lokalu socjalnego z dotychczasowym najemcą tego lokalu można zawrzeć nową umowę najmu tego samego lokalu lub innego lokalu na czas nieoznaczony pod warunkiem, że najemca spełnia kryteria określone § 4 pkt. 2 w przypadku, gdy przedmiotem nowej umowy najmu jest lokal umieszczony w ewidencji lokali socjalnych, dokonuje się jego przekwalifikowania na lokal mieszkalny w wyniku, którego traci on status lokalu socjalnego.

§ 10. Zasady realizacji wyroków przyznających uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

1. Przyjmuje się następujące zasady realizacji wyroków nakazujących opróżnienie lokalu, w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego:

- 1) Realizacja wyroków eksmisyjnych następuje przy zastosowaniu zasad gospodarowania zasobem z uwzględnieniem:
 - a) powierzchni lokalu socjalnego i ilości osób objętych wyrokiem,
 - b) kolejności dostarczenia odpisu prawomocnego wyroku przez wierzyciela lub osobę uprawnioną do lokalu socjalnego,
 - c) złożeniem przez eksmitowanego wniosku o przydział lokalu socjalnego, który potwierdzi swoją wolę o zawarcie z wynajmującym umowy najmu lokalu socjalnego.
- 2) Burmistrz Grodziska Mazowieckiego, w uzasadnionych przypadkach, może wydać skierowanie realizujące wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności w szczególności, gdy:
 - a) Gmina, ponosi znaczne koszty z tytułu wypłaty odszkodowania;
 - b) wierzyciel lub osoba eksmitowana złoży deklarację remontu lokalu socjalnego na własny koszt;
 - c) należy wyeksmitować osobę naruszającą w sposób rażący i uporczywy obowiązek porządku domowego;
 - d) przedłożono ostateczną decyzję organu nadzoru budowlanego dotyczącą konieczności wykwaterowania osób mieszkających w lokalu;
- 3) Realizacja uprawnień osób eksmitowanych na mocy jednego wyroku, następuje poprzez zawarcie umowy najmu jednego, wspólnego lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 4) W przypadku wydania odrębnych wyroków eksmisyjnych względem osób mieszkających w tym samym lokalu, realizacja wyroków następuje poprzez wskazanie jednego wspólnego lokalu, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) W przypadku orzeczenia rozvodu lub separacji małżonków, względem których wcześniej zapadł wyrok orzekający eksmisję, lokal socjalny będzie wskazany im obojgu, chyba że jeden z nich złoży rezygnację z prawa do lokalu, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) Dopuszcza się przyznanie dwóch lokali socjalnych będących realizacją jednego wyroku eksmisyjnego w sytuacji:
 - a) występowania przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym,
 - b) braku odpowiedniego lokalu spełniającego kryteria ustawy, gdy realizacja wyroku jest konieczna z punktu widzenia racjonalności gospodarowania zasobem i publicznymi środkami finansowymi lub ze względów społecznych.

Rozdział 4.

Zasady i kryteria wynajmowania tymczasowych pomieszczeń

§ 11. Tymczasowe pomieszczenia oraz zasady ich przyznawania

1. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się tymczasowe pomieszczenia w budynkach socjalnych. Po opróżnieniu lokali socjalnych, pierwsze dwa odzyskane lokale (z wyłączeniem budynku Traugutta 8A, 8B, 22, 24, oraz budynków wybudowanych po roku 2017) będą miały status pomieszczenia tymczasowego. W przypadku braku zapotrzebowania, w danym momencie na tymczasowe pomieszczenia, odzyskane lokale w dalszym ciągu będą miały status lokali socjalnych.

2. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego. Gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie komornikowi realizującemu tytuł wykonawczy opróżnienia lokalu.

3. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

4. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, jeżeli nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone w tytule wykonawczym z niżej wymienionych powodów:

- a) stosowania przemocy w rodzinie,
- b) rażącego i uporczywego wykraczania przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku,
- c) samowolnego zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego,
- d) zobowiązania do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego,
- e) zobowiązania do opróżnienia tymczasowego pomieszczenia.

5. W wyjątkowych sytuacjach na uzasadniony wniosek dłużnika oraz komornika Burmistrz może wyrazić zgodę na pozostawienie dłużnika na dłuższy okres /niż 6 miesięcy/ w zajmowanym tymczasowym pomieszczeniu, bez usuwania dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe.

Rozdział 5.

Zasady i warunki wynajmowania lokali zamiennych oraz zwrot kosztów przeprowadzki

§ 12. Lokale zamienne

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w pierwszej kolejności są:

- 1) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie art. 33 ustawy;
- 2) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, którym sąd w wyroku przyznał prawo do lokalu zamiennego z zasobu;
- 3) najemcy lokali stanowiących własność Gminy, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy, z uwagi na konieczność remontu budynku lub jego części wynikającą z decyzji organu nadzoru budowlanego albo udokumentowaną celowość rozbiórki bądź konieczność remontu budynku lub jego części;
- 4) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, które wymagają koniecznej naprawy na czas nie dłuższy niż rok (dotyczy najemców lokali wchodzących w skład zasobu, lokali znajdujących się w budynkach stanowiących własność osób nieznaną z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy, dla których nie został ustanowiony kurator). Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach przedłużenie umowy najmu na czas nieoznaczony.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego z najemcami lokali, stanowiących własność Gminy, które wymagają opróżnienia w związku z brakiem ekonomicznego uzasadnienia zachowania mieszkalnej funkcji lokalu lub budynku, lub z powodu udokumentowanej nieopłacalności remontu;

3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w związku z realizacją inwestycji Gminy lub celu publicznego na terenie Gminy:

- 1) z najemcami lokali wchodzących w skład zasobu posiadającymi umowy najmu również nie spełniającymi kryteriów dochodowych określonych w § 4 pkt. 1 i 2;
- 2) z właścicielami i współwłaścicielami lokali lub budynków, którym wysokość odszkodowania lub wartość zbywanej nieruchomości – w ramach rozliczenia finansowego z Gminą - uniemożliwia zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;

4. W przypadku odmowy propozycji zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego dopuszcza się, po uzyskaniu wyroku nakazującego opróżnienie lokalu, możliwość wydania kolejnego skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu i przekazania sprawy do komornika sądowego.

§ 13. Zwrot kosztów przeprowadzki

1. Gmina pokrywa koszty przeprowadzki do lokalu zamiennego w przypadkach określonych w § 12 ust. 1, § 12 ust. 2, § 12 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały.

Rozdział 6.

Wynajem lokali w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach

§ 14. Zasady ogólne

1. Najemcami lokali mieszkalnych z zasobu gminy mogą być osoby, które spełniają kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz udokumentują fakt osiągnięcia niskich dochodów określonych w § 5 ust. 2 niniejszej uchwały.

2. Osoby wnioskujące o zawarcie umowy najmu obowiązane są udokumentować fakt posiadania centrum życiowego w Gminie. W przypadku pozytywnej weryfikacji wniosku posiadanie centrum życiowego w Gminie należy udokumentować także w późniejszym okresie, tj. do czasu zawarcia umowy najmu lokalu.

3. Brak posiadania centrum życiowego w Gminie lub jego utrata skutkuje odrzuceniem wniosku.

4. Przy weryfikacji wniosków o najem lokali mieszkalnych z zasobu brane są w szczególności uwarunkowania wymienione w § 15 – 18 niniejszej uchwały.

§ 15. Warunki techniczne lokalu.

1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są najemcy lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

2. Warunki techniczne lokalu stanowiące podstawę weryfikacji wniosku, oceniane są na podstawie dostarczonej dokumentacji oraz podczas wizji lokalnej dokonanej przez Komisję Mieszkaniową. Uniemożliwienie przez wnioskodawcę dokonania wizji w lokalu jest równoznaczne z rezygnacją z udzielenia pomocy mieszkaniowej.

3. Wnioski osób wymienionych w ust. 1 muszą obejmować wszystkie osoby zameldowane na pobyt stały i zamieszkujące wspólnie z wnioskodawcą. Nie dotyczy to osób, w stosunku do których została orzeczona eksmisja z lokalu i które nie mieszkają wspólnie z wnioskodawcą.

§ 16. Nadmierne zaludnienie lokalu.

1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są osoby, które są zameldowane na pobyt stały w lokalu położonym na terenie Gminy, w którym na osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy osób, które są zameldowane na pobyt stały, ale faktycznie nie mieszkają w lokalu o nadmiernym zaludnieniu.

3. Do obliczenia zaludnienia w lokalu, bierze się pod uwagę wyłącznie osoby zameldowane na pobyt stały przez okres co najmniej trzech lat przed złożeniem wniosku. Okres zameldowania powyżej 3 lat nie dotyczy dzieci, które są zameldowane w lokalu od urodzenia oraz dzieci przysposobionych.

4. Do obliczenia zaludnienia w lokalu, nie bierze się pod uwagę osób zamieszkujących w lokalu bez zgody wynajmującego.

5. Podstawę obliczenia zaludnienia w lokalu stanowi liczba osób zamieszkujących i zameldowanych na pobyt stały ustalona w oparciu o dokumenty dostarczone przez wnioskodawcę, w szczególności w oparciu o aktualne naliczenie czynszowe. W przypadku zaistnienia wątpliwości przeprowadzona jest wizja lokalnej, mająca na celu ustalenie faktycznej ilości osób i wielkości lokalu. Uniemożliwienie przez wnioskodawcę dokonania wizji w lokalu jest równoznaczne z rezygnacją z udzielenia pomocy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy brak możliwości przeprowadzenia wizji jest spowodowany przez okoliczność niezależną od wnioskodawcy.

6. W przypadku, gdy małżonek wnioskodawcy zamieszkuje w innym lokalu niż wnioskodawca, wniosek podlega odrzuceniu w przypadku, gdy lokal w którym zamieszkuje małżonek wnioskodawcy, nie stanowi lokalu o nadmiernym zaludnieniu.

§ 17. Usamodzielnienie wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych oraz wychowanków rodzin zastępczych.

1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych lub wychowankowie rodzin zastępczych, których stały adres zameldowania znajduje się na terenie Gminy.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 dotyczy wyłącznie osób przebywających w placówce lub rodzinie zastępczej przez okres co najmniej pięciu lat lub przez okres krótszy, w sytuacji, gdy przyczyną opuszczenia miejsca stałego pobytu była śmierć obojga rodziców lub pozbawienie obojga rodziców praw rodzicielskich.

3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy osób umieszczonych w placówkach opiekuńczo-wychowawczych z uwagi na zachowanie niezgodne z zasadami współżycia społecznego, w przypadku gdy w trakcie pobytu w placówce opiekuńczo-wychowawczej lub po osiągnięciu przez te osoby pełnoletniości uzyskano informację o dalszym zachowaniu niezgodnym z zasadami współżycia społecznego.

4. Wniosek o pomoc mieszkaniową powinien zostać złożony przed upływem dwóch lat od osiągnięcia przez wychowanka pełnoletniości, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletniości, wychowanek pozostaje nadal w placówce opiekuńczo-wychowawczej, nie później niż w okresie dwóch lat od jej opuszczenia.

5. Osoby wymienione w ust. 1 są uprawnione do ubiegania się o najem lokalu w przypadku uprawdopodobnienia braku możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym, do którego przysługuje tytuł prawny rodzicom biologicznym lub osobom pełniącym funkcję spokrewnionej rodziny zastępczej.

6. W przypadku, gdy z prawomocnego orzeczenia sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej wynika obowiązek zapewnienia przez Gminę lokalu również osobie, o której mowa w ust. 1, sprawa może być rozpatrywana z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, w sytuacji gdy wnioskodawca nie zamieszkiwał w lokalu objętym orzeczeniem sądowym lub decyzją administracyjną w momencie ich wydania. Zasada określona w zdaniu poprzedzającym dotyczy również sytuacji, gdy prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna, z których wynika obowiązek zapewnienia przez Gminę lokalu zostały już zrealizowane.

§ 18. Względy społeczne.

1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są osoby pozbawione możliwości zamieszkiwania w lokalu położonym na terenie Gminy, w którym są zameldowane na pobyt stały.

2. Przez brak możliwości zamieszkiwania w lokalu, w którym wnioskodawca jest zameldowany na pobyt stały należy rozumieć wyłącznie następujące sytuacje:

- 1) występowanie przemocy w rodzinie, której ofiarą jest wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy osób, w stosunku do których została orzeczona eksmisja z lokalu i które wstąpiły w stosunek najmu na podstawie ustawy.

4. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są również osoby bezdomne.

§ 19. Utrata tytułu prawnego wskutek upływu trzyletniego terminu wypowiedzenia umowy najmu.

1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy i spełniają kryterium dochodowe.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 dotyczy wyłącznie najemców lokali stanowiących własność osób fizycznych, na podstawie umowy najmu, której pierwotną podstawą był tytuł prawny wydany przez odpowiedni organ lub sąd w związku z okolicznością, która miała miejsce przed dniem 12 listopada 1994 roku oraz w oparciu o skierowanie do zawarcia umowy najmu wydane przez organ reprezentujący Gminę.

3. Wypowiedzenie umowy najmu stanowiące podstawę do ubiegania się o najem lokalu, powinno spełniać wymagania wynikające z przepisów ustawy oraz innych przepisów prawa. Brak spełnienia wymogów dotyczących wypowiedzenia umowy najmu stanowi podstawę do odrzucenia wniosku. Ocenę spełnienia wymogów przewidzianych przepisami prawa dokonuje obsługa prawna Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim.

4. Wnioski osób wymienionych w ust. 1 muszą obejmować wszystkie osoby zameldowane na pobyt stały i zamieszkujące wspólnie z wnioskodawcą. Nie dotyczy to osób:

- 1) w stosunku do których została orzeczona eksmisja z lokalu i które nie mieszkają wspólnie z wnioskodawcą;
- 2) które zamieszkują w części lokalu niesamodzielnego, na podstawie tytułu prawnego określonego w ust. 2, obejmującego wyłącznie część tego lokalu.

5. Wnioskodawca powinien udokumentować również fakt, że wypowiedzenia dokonała osoba uprawniona, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy brak takiej możliwości jest spowodowany przez okoliczność niezależną od wnioskodawcy.

§ 20. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu przysługuje osobom, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe w rozumieniu niniejszej uchwały i osiągającym niskie dochody określone w § 4 ust. 2 niniejszej uchwały, w stosunku do których stwierdzono występowanie co najmniej jednej z następującej okoliczności:

- 1) Wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem posiada wyłącznie znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji. Wnioskodawcy lub osobie objętej wnioskiem, którzy posiadają orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu lekkim lub umiarkowanym pierwszeństwo zawarcia umowy najmu nie przysługuje.
- 2) Wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym.
- 3) Wnioskodawcy określani w § 17 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem pkt 3.
- 4) Wnioskodawca zamieszkuje w lokalu usytuowanym w budynku lub jego części objętym ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego.
- 5) Wnioskodawca zamieszkuje w budynku lub jego części przeznaczonym do rozbiórki (na mocy uchwały Rady Miejskiej w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy) ze względu na planowane inwestycje miejskie.

2. W zakresie trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali określonych w pkt. 1 odpowiednie zastosowanie będą miały zasady dotyczące sporządzania list mieszkaniowych, z zastrzeżeniem:

- 1) lista mieszkaniowa określająca osoby uprawnione do pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu będzie tworzona jeden raz w danym roku kalendarzowym;
- 2) liczba lokali przeznaczonych na realizację uprawnienia do pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu wynosi nie więcej niż 3 lokale rocznie.

§ 21. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli:

1. Wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku lub jego części i może go używać, a także gdy posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania w okresie ostatnich dziesięciu lat zbyły lub przekazały w drodze darowizny swoją nieruchomość, w szczególności: lokal albo budynek mieszkalny z wyłączeniem osób, które dokonały, w trybie postanowień odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim przeniesienia własności lokalu na rzecz Gminy w zamian za zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca we wspólnym pożyciu w okresie ostatnich dziesięciu lat dokonały dobrowolnej zamiany lokalu budynku lub jego części na lokal kwalifikujący ich do ubiegania się o poprawę warunków zamieszkiwania w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. Z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkiwania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się z nim o najem.

5. Lokal został zajęty samowolnie.

Rozdział 7.

Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 22. W szczególnie uzasadnionych przypadkach:

1. Burmistrz może wynająć lokale komunalne osobom, których zamieszkanie na terenie gminy jest konieczne z uwagi na istniejące potrzeby gminy.
2. W stosunku do tych osób nie stosuje się kryterium dochodowego, określonego w § 4 niniejszej uchwały.
3. Umowy najmu lokali z w/w osobami zawierane są na czas określony tj. czas trwania stosunku pracy.
4. Rozwiązanie stosunku pracy jest równoznaczne z rozwiązaniem umowy najmu. Z chwilą uzyskania przez użytkownika lokalu uprawnień rentowych lub emerytalnych, Gmina może zawrzeć umowę najmu zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony, pod warunkiem spełnienia przesłanek określonych w § 14 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały.
5. Po rozwiązaniu stosunku pracy i braku podstaw do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony użytkownik ma obowiązek zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym w terminie ustalonym przez wynajmującego nie dłuższym niż 30 dni od daty rozwiązania umowy najmu.

Rozdział 8.

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

§ 23. Wynajem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

1. O najem takiego lokalu może ubiegać się osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy, pod warunkiem zwrotu dotychczas wynajmowanego lokalu.
2. Umowa najmu będzie zawarta z osobą, która pozostawi lokal najlepszy pod względem wielkości i wyposażenia oraz nie korzystała z dodatku mieszkaniowego, zajmując mniejszy lokal.
3. Decyzję o wyborze podejmuje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
4. Wysokość stawki czynszu najmu lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² wynosi 300% stawki bazowej czynszu obowiązującej w Gminie Grodzisk Mazowiecki na podstawie zarządzenia Burmistrza.
5. Informacja o możliwości wynajęcia lokalu o powierzchni ponad 80 m² musi być podana do publicznej wiadomości w lokalnych mediach.

Rozdział 9.

Regulacja tytułu prawnego do lokalu

§ 24. Potwierdzenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

1. Uprawnionymi do potwierdzenia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu są osoby zajmujące lokal położony w budynku, przejętym do zasobu, w przypadku legitymowania się umową najmu lokalu zawartą przez poprzedniego wynajmującego na czas nieoznaczony.

§ 25. Zasady postępowania w stosunku do osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy albo pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę.

1. Najemca, który opuścił dotychczas zajmowany lokal i uzyskał tytuł do innego lokalu zobowiązany jest zabrać wszystkie osoby zamieszkujące z nim pod warunkiem, że wielkość nowego lokalu zapewni nie mniej niż 5m² powierzchni pokoi na każdego członka gospodarstwa domowego.
2. Dopuszcza się nabycie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w ramach uprawnień przysługujących poprzedniemu najemcy przez osoby, które pozostały w lokalu po opuszczeniu go i wymeldowaniu się byłego najemcy pod warunkiem, że stale zamieszkiwały z najemcą przez okres nie krótszy niż dziesięć lat do ustania stosunku najmu (dotyczy to: małżonków nie będących współnajemcami lokalu, zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, powinowatych w linii prostej, osób przysposobionych lub przysposabiających, osób przyjętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą).
3. Jeśli warunek, o którym mowa w ust. 1 jest spełniony a mimo to osoby pozostały, Burmistrz po zasięgnięciu opinii Komisji może zdecydować o:
 - 1) pozostawieniu osób i zawarciu umowy najmu z czynszem ustalonym przez Burmistrza nie niższym niż 200% stawki bazowej obowiązującej,
 - 2) wezwaniu do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego w określonym przez wynajmującego terminie,
 - 3) wystąpieniu z powództwem na drogę sądową o eksmisję.

4. W przypadkach określonych w ust. 2 dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu w szczególności, gdy:

- 1) powierzchnia lokalu przekracza normatywną powierzchnię użytkową przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych,
- 2) lokal położony jest w strefie określonej uchwałą w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w której lokale odzyskane w wyniku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu nie są przeznaczane na wynajem związany z realizacją pomocy mieszkaniowej Gminy,
- 3) osoby pozostające w lokalu naruszają zasady współżycia społecznego, w takim przypadku podejmuje się działania mające na celu odzyskanie lokalu,
- 4) wnioskodawca albo jego małżonek w okresie ostatnich dziesięciu lat:
 - a) utracili tytuł prawny do lokalu albo budynku mieszkalnego przysługujący im w całości bądź w części i pozwalający na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych;
 - b) zbyli tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości w całości bądź w części, uzyskując w zamian ekwiwalent umożliwiający samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych;
 - c) przekazali nieodpłatnie w całości lub w części tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości, w której mieli zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, na rzecz osoby, która wobec nich posiada potencjalny obowiązek alimentacyjny, osoby spokrewnionej albo powinowatej;

5. Wyklucza się zawarcie umów z osobami zalegającymi w odszkodowaniu i opłatach za okres ponad 3 miesiące.

§ 26. Przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

1. W przypadku uregulowania należności we własnym zakresie oraz terminowego opłacania należności przez pół roku, w wyjątkowych sytuacjach wskazany okres może zostać skrócony decyzją Burmistrza, dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osób:

- 1) wobec których, przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy została wypowiedziana umowa najmu, a nie została jeszcze orzeczona eksmisja z lokalu, jeżeli osoby te nadal zajmują przedmiotowy lokal;
- 2) które pozostały w lokalu po śmierci lub po opuszczeniu go i wymeldowaniu się głównego najemcy pod warunkiem, że stale zamieszkiwały z nim przez okres nie krótszy niż dziesięć lat do jego śmierci lub wyprowadzenia się (dotyczy to: małżonków nie będących współnajemcami lokalu oraz osób określonych w art. 691 Kodeksu cywilnego);

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 ma zastosowanie w przypadku, gdy przywrócenie tytułu prawnego do lokalu jest zgodne z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem, a także w sytuacji, gdy wnioskodawcy lub jego małżonkowi nie przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości bądź jej części mogący stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Osoby ubiegające się o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, o których mowa w ust. 1 pkt 2 muszą spełniać kryterium niskiego dochodu określone w § 4 ust. 2 niniejszej uchwały.

3. W przypadkach określonych w ust. 1 dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu w szczególności, gdy:

- 1) powierzchnia lokalu przekracza normatywną powierzchnię użytkową przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;
- 2) lokal położony jest w strefie określonej uchwałą w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w której lokale odzyskane w wyniku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu nie są przeznaczane na wynajem związany z realizacją pomocy mieszkaniowej Gminy;
- 3) osoby pozostające w lokalu naruszają zasady współżycia społecznego, w takim przypadku podejmuje się działania mające na celu odzyskanie lokalu;
- 4) w okresie wymaganych dziesięciu lat wspólnego zamieszkiwania z byłym najemcą wnioskodawca lub jego małżonek zawarli umowę najmu innego lokalu mieszkalnego lub zostali uprawnieni do wspólnego zamieszkiwania w nim z najemcą;
- 5) po wypowiedzeniu stosunku najmu ze względu na nieuregulowane należności zaistniała przesłanka do jego rozwiązania z innego tytułu;

- 6) wnioskodawca albo jego małżonek w okresie ostatnich dziesięciu lat:
- a) zbyli tytuł prawny do lokalu albo budynku mieszkalnego przysługujący im w całości bądź w części i pozwalający na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych;
 - b) zbyli lub utracili tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości w całości bądź w części, uzyskując w zamian ekwiwalent umożliwiający samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych;
 - c) przekazali nieodpłatnie w całości lub w części tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości, która mogła im umożliwić samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rzecz osoby, która wobec nich posiada potencjalny obowiązek alimentacyjny, osoby spokrewnionej albo powinowatej,
- 7) wnioskodawcy będący zstępny (za wyjątkiem dzieci) i powinowatymi w wymaganym okresie zamieszkiwania z najemcą byli niepełnoletni;
- 8) wnioskodawca objęty jest wyrokiem eksmisyjnym bez prawa do lokalu socjalnego lub ostateczną decyzją administracyjną.

4. W przypadku, gdy wyrok eksmisyjny obejmuje osoby stosujące przemoc w rodzinie udokumentowaną prawomocnym orzeczeniem sądowym i zostaną one eksmitowane, wobec pozostałej części rodziny może mieć zastosowanie ust 1.

Rozdział 10.

Zamiana lokali

Lokale wynajmowane jako lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia nie podlegają zamianie, z zastrzeżeniem postanowień § 6 ust.1 niniejszej uchwały.

§ 27. Wynajem lokali w trybie zamiany „z urzędu”

1. W ramach zasobu mieszkaniowego gminy wynajmujący może dokonywać zamiany lokali /za zgodą najemcy/ tzw. "zamiana z urzędu". Do tego typu zamian będą typowane przede wszystkim lokale najemców mających kłopoty z regulowaniem należności, lokale najemców czyniących uciążliwości pozostałym mieszkańcom oraz lokale, których lokatorzy uniemożliwiają Zarządowi Wspólnot Mieszkaniowych realizację podjętych przez właścicieli uchwał.

2. Zamianie z urzędu podlegają wyłącznie lokale wchodzące w skład zasobu.

3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu, ubiegającym się o zamianę z urzędu zajmowanego lokalu:

- 1) na lokal o większej powierzchni pokoi, jeżeli czynsz oraz inne opłaty za używanie lokalu uzyskanego w wyniku zamiany nie przekroczą 50 % miesięcznych dochodów rodziny wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem;
- 2) na lokal równorzędny położony na niższej kondygnacji lub lokalizacji - ze względu na wiek lub stan zdrowia. Wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem zobowiązane są do dostarczenia odpowiedniego zaświadczenia wydanego przez lekarza specjalistę;
- 3) na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub strukturze – ze względu na sytuację rodzinną, w przypadku występowania nieuregulowanych należności i udzielenia ulgi w ich spłacie, pod warunkiem realizacji przez te osoby warunków porozumienia lub ugody i uiszczenia bieżących należności w pełnej wysokości.
- 4) na lokal równorzędny, bez barier architektonicznych – ze względu na poruszanie się na wózku inwalidzkim lub inne schorzenia uzasadniające zamianę.

4. Zamiany z urzędu będą alternatywą eksmisji z lokalu.

§ 28. Wynajem lokali w trybie „dobrowolnej zamiany” między stronami

1. Na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali wymagana jest zgoda Burmistrza Grodziska Mazowieckiego lub osoby przez niego upoważnionej w oparciu o opinię Wynajmującego i Społecznej Komisji Mieszkaniowej, jeżeli co najmniej jeden z lokali stanowiących przedmiot zamiany jest lokalem wchodzącym w skład zasobu.

2. Wszelkie zamiany mieszkań pomiędzy najemcami w ramach zasobu mieszkaniowego gminy warunkowane są spłatą zaległych należności, przy czym wynajmujący może spłatę tych należności rozkładać na raty, oraz wykonaniem niezbędnych prac remontowych we własnym zakresie na swój koszt.

3. Zgodę na zamianę między stronami można uzyskać tylko wówczas, gdy jest uregulowana sytuacja prawna lokali stanowiących przedmiot zamiany i nie spowoduje naruszenia normy 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę.

§ 29. Odmowa wyrażenia zgody na zamianę

1. Odmawia się dokonania zamiany lokali w przypadku posiadania przez osobę obejmującą lokal, tytułu prawnego do lokalu, budynku lub innej nieruchomości, która mogłaby stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali w przypadku nieuregulowania należności.

3. Odmawia się zgody na zamianę, gdy do zamiany został zgłoszony lokal objęty umową na czas oznaczony.

4. Dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zamianę lokali, jeżeli jej dokonanie mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania zasobem, w szczególności w przypadku, gdy:

- 1) w lokalu objętym w wyniku zamiany zaistniałoby nadmierne zaludnienie;
- 2) powierzchnia lokalu objętego w wyniku zamiany przekraczałaby 80 m²;
- 3) istnieje uzasadnione przypuszczenie, iż dotychczasowi najemcy lokalu podlegającego zamianie będą naruszać zasady współżycia społecznego w lokalu uzyskanym w wyniku zamiany.

5. Odmawia się wydania zgody na zamianę w przypadku złożenia wniosku o zamianę na lokal o wyższym standardzie w szczególności o większym metrażu przy pobieraniu dodatku mieszkaniowego lub umorzenia należności czynszowych za obecnie zajmowany lokal.

DZIAŁ III.

Zasady weryfikacji i kwalifikowania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu

Rozdział 1.

Wnioski i poddanie ich kontroli społecznej

§ 30. Zasady składania wniosków:

1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych należy składać w sekretariacie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Grodzisku Mazowieckim, skąd kierowane są do właściwej komórki organizacyjnej.

2. Termin składania wniosków o pomoc mieszkaniową w następnym roku kalendarzowym oraz wszystkich dokumentów wymaganych przy weryfikacji niezrealizowanych list mieszkaniowych upływa 30 czerwca każdego roku. Wnioski złożone po tym terminie będą rozpatrywane w następnym roku tworzenia listy osób oczekujących na przydział lokalu po dokonaniu jego aktualizacji przez zainteresowanych. Aktualizacja winna dotyczyć wszystkich członków gospodarstwa domowego, i dokonana bez dodatkowego wezwania ze strony Gminy, pod rygorem skreślenia z listy.

3. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu składa wypełniony na stosownym druku wniosek o przydział lokalu (wniosek o przydział lokalu mieszkalnego lub socjalnego) wraz z kompletem dokumentów. Niezbędnym elementem wniosku jest złożenie przez wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem oświadczenia o:

- 1) stanie cywilnym oraz liczbie małoletnich dzieci, jak również małoletnich przysposobionych przez daną osobę oraz małoletnich, dla których dana osoba stanowi rodzinę zastępczą;
- 2) posiadaniu lub braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości. Oświadczenie zostaje złożone pod sankcją odpowiedzialności karnej wynikającej ze stosownych przepisów Kodeksu karnego;
- 3) zgodzie na przetwarzanie danych osobowych oraz pozyskiwania wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych dla przeprowadzenia postępowania przez pracownika merytorycznego właściwej komórki organizacyjnej, pracowników wynajmującego i Ośrodka Pomocy Społecznej oraz członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej;
- 4) poświadczenie dotyczące uzyskiwanych dochodów, o których mowa w § 3 niniejszej uchwały (zaświadczenie o wysokości dochodów dla celów przydziału lokalu mieszkalnego lub socjalnego).

4. Wstępna weryfikacja wniosku następuje w ciągu 30 dni od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganej dokumentacji. Niekompletny wniosek o przydział lokalu nie będzie podlegał rozpatrzeniu.

5. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą a niezbędnych do prawidłowego rozpatrzenia wniosku oraz opracowania projektów list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odrzuceniem wniosku.

6. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych wskazanych w ust 3, pracownik merytoryczny właściwej komórki organizacyjnej wzywa wnioskodawcę do ich uzupełnienia lub stawienia się na posiedzenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej w celu złożenia wyjaśnień.

§ 31. Powoływanie Społecznej Komisji Mieszkaniowej i jej zadania

1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest na okres kadencji Rady Miejskiej przez Burmistrza Grodziska Mazowieckiego w drodze zarządzenia.

2. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy kontrola społeczna nad gospodarką mieszkaniową Gminy, a w szczególności:

- 1) opiniowanie wniosków o wynajem lokali wchodzących w skład zasobu na podstawie przeprowadzonych wizji w lokalach i danych zawartych we wnioskach przy tworzeniu projektów list mieszkaniowych;
 - a) wizja lokalna odbywa się w obecności wnioskodawcy lub jego małżonka. Dokonana ocena warunków socjalno-mieszkaniowych w protokole z wizji wymaga złożenia podpisu przez wnioskodawcę lub jego małżonka. Odmowa złożenia podpisu na protokole jest równoznaczna z rezygnacją z ubiegania się o pomoc mieszkaniową,
 - b) w przypadku, gdy w wyniku wizji w lokalu zostanie stwierdzone, że wniosek nie spełnia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, wniosek podlega odrzuceniu;
- 2) opiniowanie zawarcia umów najmu z osobami wskazanymi przez wynajmującego;
- 3) weryfikowanie i opiniowanie corocznych projektów list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu;
- 4) rozpatrywanie i opiniowanie skarg i odwołań;

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje na bieżąco wnioski o najem w oparciu o zasady i kryteria niniejszej uchwały poprzez głosowanie jawne, zwykłą większością głosów.

4. Po zaopiniowaniu wniosków Społeczna Komisja Mieszkaniowa przedkłada Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego wykaz osób, które winny zostać umieszczone w projektach list mieszkaniowych na dany rok.

5. Pracą Społecznej Komisji Mieszkaniowej kieruje jej Przewodniczący, wybrany spośród jej członków.

6. Posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej odbywają się raz w miesiącu.

7. Obsługę kancelaryjną Społecznej Komisji Mieszkaniowej zapewnia pracownik merytoryczny właściwej jednostki/komórki organizacyjnej.

8. Protokoły z posiedzeń Społecznej Komisji Mieszkaniowej przechowywane są we właściwej komórce organizacyjnej.

Rozdział 2.

Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali z zasobu mieszkaniowego Gmin

§ 32. Projekty list mieszkaniowych

1. Na podstawie przeprowadzonej weryfikacji wniosków w ramach oceny warunków socjalno-mieszkaniowych oraz opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, wynajmującego i Ośrodka Pomocy Społecznej tworzone są projekty list mieszkaniowych.

2. Projekty list mieszkaniowych są jawne i podlegają publicznemu wywieszeniu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim oraz Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej.

3. Projekty list zatwierdzone przez Burmistrza podawane są do publicznej wiadomości na tablicy w siedzibie Urzędu Miejskiego i Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej oraz Biuletynie Informacji Publicznej Gminy przez okres jednego miesiąca. W terminie 30 dni od daty podania list do publicznej wiadomości zainteresowani mogą kierować do Burmistrza uwagi i zastrzeżenia.

4. Burmistrz, w oparciu o opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej, rozpatruje wniesione do projektu uwagi i zastrzeżenia. Osoba wykreślona z listy oczekujących na wynajem lokalu mieszkalnego lub socjalnego może być przywrócona na listę przez Burmistrza tylko jeden raz.

5. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń Burmistrz ustala w formie zarządzenia ostateczne listy osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych i socjalnych i podaje je do publicznej wiadomości na tablicy Urzędu Miejskiego oraz Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i w Biuletynie Informacji Publicznej.

6. Projekty list i ostateczne listy sporządzane są raz w roku:

- 1) projekty – do 15 września danego roku
- 2) ostateczne listy – do 31 grudnia danego roku.

7. W szczególnych przypadkach Burmistrz może rozszerzyć listę w ciągu roku w drodze stosownej zmiany zarządzenia.

§ 33. Zasady realizacji ostatecznych list mieszkaniowych

1. Osoby umieszczone na ostatecznej liście, przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu są zobowiązane do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryterium niskich dochodów określonych niniejszą uchwałą.

2. Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje zmianą kolejności w realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej w stosunku do tej osoby, po uprzedniej realizacji listy w stosunku do innych osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu. Dotyczy to także osób, które zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu bez konieczności objęcia wniosku ostateczną listą mieszkaniową. W przypadkach określonych w § 9 ust. 2 pkt 1 i 2 niniejszej uchwały przedstawia się jedną propozycję zawarcia umowy najmu lokalu.

3. Odstąpienie od realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej następuje w szczególności w przypadku:

- 1) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 2) następczego braku spełniania kryteriów stanowiących podstawę umieszczenia na ostatecznej liście mieszkaniowej;
- 3) uzyskania informacji o zachowaniu niezgodnym z zasadami współżycia społecznego osób objętych wnioskiem.

4. Odstąpienie od realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej następuje poprzez skreślenie z listy w drodze stosownej zmiany zarządzenia Burmistrza Grodziska Mazowieckiego.

5. W przypadku orzeczenia rozwodu lub separacji małżonków umieszczonych na ostatecznej liście mieszkaniowej, lokal mieszkalny będzie wskazany im obojgu, chyba że jeden z nich złoży stosowne oświadczenie woli jednoznaczne z rozwiązaniem umowy najmu.

§ 34. Propozycja zawarcia umowy najmu

1. Realizacja ostatecznych list odbywa się zgodnie z zasadami określonymi w § 10 ust.1 niniejszej uchwały, z jednoczesnym zastrzeżeniem sytuacji:

- w której osoba objęta ostateczną listą mieszkaniową zadeklaruje wykonanie remontu zaproponowanego lokalu we własnym zakresie oraz na własny koszt wraz z jednoczesnym zrzeczeniem się wszelkich ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi w ten sposób nakładami,
- lokal, stanowiący przedmiot propozycji zawarcia umowy najmu, powinien być dostosowany do ilości osób w rodzinie wnioskodawcy oraz znajdować się na odpowiedniej kondygnacji, z uwagi na występujące schorzenia narządów ruchu oraz inne choroby.

2. Każda propozycja zawarcia umowy najmu lokalu jest rejestrowana we właściwej komórce organizacyjnej, odpowiedzialnej za prowadzenie rejestru.

3. Odmowa przyjęcia propozycji najmu lokalu następuje poprzez:

- 1) złożenie stosownego, pisemnego oświadczenia przez wnioskodawcę lub jego małżonka;
- 2) notatkę służbową spisana przez co najmniej dwóch pracowników wynajmującego w obecności wnioskodawcy lub jego małżonka - w przypadku odmowy złożenia oświadczenia na piśmie;

- 3) upływ terminu przedstawionej propozycji;
- 4) upływ terminu oznaczonego w wezwaniu dotyczącym przedstawionej propozycji. Wezwanie powinno zawierać pouczenie o konsekwencjach nieusprawiedliwionego braku reakcji.
4. Przed przedstawieniem drugiej propozycji zawarcia umowy najmu należy pouczyć wnioskodawcę o konsekwencjach odmowy, określonych w § 33 ust. 2 niniejszej uchwały.

§ 35. Skierowanie do zawarcia umowy najmu

1. Skierowanie danej osoby do zawarcia umowy najmu wydaje Burmistrz Grodziska Mazowieckiego w oparciu o propozycje wynajmującego pozytywnie zaopiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.
2. Skierowanie wskazuje osoby będące najemcami lokalu oraz osoby uprawnione do zamieszkiwania w tym lokalu.
3. W przypadku, gdy jeden z małżonków jest wnioskodawcą, umowa najmu zawierana jest z obojgiem małżonków.

Rozdział 3. Postanowienia końcowe

§ 36. Wyłączenia podmiotowe

1. Za osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych nie są uznawane:
- 1) osoby posiadające jakikolwiek tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości, który mógłby stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
 - 2) osoby pozbawione wolności w związku z odbywaniem kary pozbawienia wolności lub zastosowaniem środka zabezpieczającego;
 - 3) osoby, które są niezdolne do samodzielnej egzystencji oraz przebywają w placówce zapewniającej całodobową opiekę;
 - 4) osoby, które już uzyskały pomoc mieszkaniową z Gminy, z wyłączeniem zamian w uzasadnionych przypadkach, w szczególności w postaci umorzenia zaległości, przydziału lokalu;
 - 5) osoby, które samowolnie zajęły pustostan wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 37. Przepisy przejściowe

1. Osoby objęte ostatecznymi listami mieszkaniowymi, sporządzonymi według dotychczasowych przepisów, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu. Realizacja list mieszkaniowych odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.
2. Wnioski osób, które nie zostały objęte ostatecznymi listami mieszkaniowymi oraz wnioski osób, które nie otrzymały skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu są rozpatrywane według zasad wprowadzonych niniejszą uchwałą.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust.1 pkt.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego na Radę Gminy został nałożony obowiązek uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zachodzi konieczność dostosowania działań w ramach prowadzonej polityki mieszkaniowej do potrzeb mieszkańców Grodziska Mazowieckiego.

Niniejsza uchwała ma przede wszystkim na celu urealnienie możliwości uzyskania mieszkania przez osoby najbardziej potrzebujące poprzez doprecyzowanie kryteriów wyboru tych osób, którym przysługuje pomoc mieszkaniowa od gminy.

Zaproponowane zmiany zasad wynajmowania lokali spowodowane są koniecznością aktualizacji uchwały jednocześnie stwarzają możliwości racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy .

Projekt uchwały był poddany w terminie od 10.01.2018 r. do 24.01.2018 r. konsultacjom z organizacjami pozarządowymi.