

UCHWAŁA Nr 120/XII/2019
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU
z dnia 28 sierpnia 2019 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Serock

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019r. poz.1182 z późn. zm.) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Serock w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2.

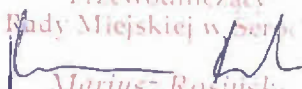
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock.

§ 3.

Traci moc Uchwała nr 96/XIV/03 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 października 2003r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasto i Gmina Serock.

§ 4.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Serocku

Mariusz Rośniska

UZASADNIENIE

Zgodnie z Ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.) Rada Miejska uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie 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 umowy najmu socjalnego lokalu;

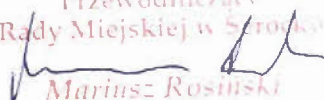
4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;

5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali 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;

6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;

6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Śerocku

Mariusz Rosiński

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA I GMINY SEROCK

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1

1. O zawarciu umowy najmu lokalu stanowiącego element mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Serock mogą ubiegać się osoby:
 1. pełnoletnie, posiadające niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, stale zamieszkujące na terenie Miasta i Gminy Serock,
 2. spełniające kryterium dochodowe, określone w rozdziale II niniejszych zasad.
 3. spełniające warunki zamieszkania określone w rozdziale III niniejszych zasad.
2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wskazywane są przede wszystkim lokale o obniżonej wartości użytkowej, a w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym (bez łazienki i w.c. w mieszkaniu, z dostępem do wody i ubikacji na tej samej posesji). Powierzchnia pokoi lokalu, przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m²

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu.

§ 2

1. Średni miesięczny udokumentowany dochód na członka rodziny, z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie może być wyższy niż 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Jeśli dochód ten na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym z wnioskodawcą może być podpisana umowa o najem socjalny lokalu.
3. Dochód oblicza się według przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.
4. Wnioskodawca i osoby wspólnie z nim zamieszkujące oraz gospodarujące zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania, wykazują udokumentowane dochody ze wszystkich źródeł ich uzyskania.
5. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżki czynszu w wysokości 10% w stosunku do stawki czynszu określonej zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Serock, jeżeli w przeliczeniu na osobę nie przekracza:
 - 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 70% najniższej emerytury w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

4

6. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżki czynszu w wysokości 20% w stosunku do stawki czynszu określonej zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Serock, jeżeli w przeliczeniu na osobę nie przekracza:
 - 1) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 50% najniższej emerytury w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.
7. Obniżka czynszu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 3

1. Przez trudne warunki mieszkaniowe należy rozumieć:
 - 1) brak własnego mieszkania,
 - 2) zamieszkiwanie w lokalach przegęszczonych, w których powierzchnia mieszkalna jest niższa niż 5 m² na osobę,
 - 3) zamieszkiwanie w lokalach położonych w budynkach zagrożonych zawaleniem, lub podlegających rozbiórce, jak również w lokalach podlegających przebudowie,
 - 4) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się do tego celu,
 - 5) sytuacja rodzinna (istniejąca udokumentowana przemoc lub inna patologia w rodzinie).
2. Poprawa warunków mieszkaniowych niezależnie od zajmowanych dotychczas powierzchni mieszkalnych jest możliwa również, gdy dotychczasowe warunki uniemożliwiają zamieszkiwanie w lokalu osobom niepełnosprawnym.

Rozdział 4.

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

§ 4

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Serock przy spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 1 przysługuje osobom:
 - 1) uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn.zm.),
 - 2) opuszczającym placówki opiekuńczo-wychowawcze i inne formy opieki całkowitej, w związku z osiągnięciem pełnoletności,
 - 3) niepełnosprawnym, legitymującym się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności określonym w przepisach ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1172 z późn.zm.).
2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, przy spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 2 przysługuje osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub wypadku losowego.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Serock oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o zamianę lokali.

§ 5

1. Osoby będące najemcami lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta i Gminy Serock mogą ubiegać się o zamianę dotychczas zajmowanego mieszkania na mniejsze lub większe, bardziej odpowiednie z uwagi na metraż oraz wysokość czynszu.
2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Serock mogą także składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą. Zgoda na zamianę nastąpi w przypadku niezalegania przez najemców z zapłatą czynszu i opłat niezależnych od właściciela.
3. Najemcy zajmujący lokale w innych zasobach mogą dokonywać ich zamiany z najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Serock, pod warunkiem wyrażenia zgody przez właścicieli oraz niezalegania z zapłatą czynszów i opłat niezależnych od właściciela.
4. Zgoda na zamianę, polegająca na uzyskaniu lokalu o większej powierzchni mieszkalnej będzie udzielana po uprzednim spłaceniu zaległości czynszowych.
5. Najemcy, o których mowa ust. 1 - 3 składają wnioski o zamianę, w których wymieniają wszystkie osoby, z którymi mieszkają oraz opisują swoje dotychczasowe warunki mieszkaniowe. Druk wniosku jest dostępny w Kancelarii Urzędu Miasta i Gminy Serocku przy ul. Rynek 21, oraz na stronie BIP. Wypełnione wnioski o zamianę dotychczasowego lokalu przyjmowane są w Urzędzie Miasta i Gminy w Serocku przy ul. Rynek 21.

Rozdział 6.

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

§ 6

1. Osoba zamierzająca zawrzeć umowę najmu lokalu składa stosowny wniosek, w którym opisuje dotychczasowe warunki mieszkaniowe oraz przedkłada deklarację o wysokości dochodów i oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku (zgodnie z wzorami określonymi w przepisach o dodatkach mieszkaniowych). Druki dokumentów są dostępne w Kancelarii Urzędu Miasta i Gminy Serock przy ul. Rynek 21, oraz na stronie BIP <https://www.bip.serock.pl/>. W składanym wniosku wnioskodawca powinien wymienić wszystkie osoby, z którymi zamierza zamieszkać. Wypełnione wnioski o zawarcie umowy najmu wraz z załącznikami przyjmowane są w ww. Kancelarii Urzędu Miasta i Gminy w Serocku przy ul. Rynek 21.
2. Kompletne wnioski są rejestrowane w Urzędzie Miasta i Gminy Serock. Wnioskodawca, w terminie jednego miesiąca od daty złożenia wniosku powinien otrzymać informację o zarejestrowaniu wniosku lub odmowie jego zarejestrowania oraz dalszym sposobie postępowania.
3. Osoby, których wnioski zarejestrowano, powinny zgłaszać do Urzędu Miasta i Gminy Serock wszystkie zmiany danych wymienionych we wniosku.
4. Wnioski o najem lokali mieszkalnych podlegają zaopiniowaniu przez Zespół ds. opiniowania przydziału mieszkań powołany przez Burmistrza Miasta i Gminy Serock

w drodze Zarządzenia.

5. Zaopiniowane przez ww. Zespół zakwalifikowane oraz zweryfikowane wnioski umieszcza się w wykazie, znajdującym się w Urzędzie Miasta i Gminy Serock.
6. Osoby zakwalifikowane do umieszczenia w wykazie oraz niezamieszczone w wykazie, otrzymują pisemną informację o tym fakcie po posiedzeniu Zespołu ds. opiniowania przydziału mieszkań.
7. Burmistrz Miasta i Gminy Serock po zapoznaniu się z opinią Zespołu ds. opiniowania przydziału mieszkań wydaje skierowania w celu zawarcia umowy najmu.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 7

1. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, będzie prowadzone postępowanie mające na celu odzyskanie zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą się ubiegać, na zasadach przyjętych w niniejszej uchwale, o zawarcie z nimi umowy najmu na lokal mieszkalny lub najem socjalny lokalu.
3. Wniosek o ubieganie się o wstąpienie w stosunek najmu, osoby, o których mowa w ust. 1 powinny złożyć w terminie 2 miesięcy od dnia śmierci najemcy.

Rozdział 8.

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

§ 8

1. Dla osób z ograniczeniami ruchowymi lokal powinien posiadać: wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni lub windy i platform, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku; drzwi o szerokości 90 cm; ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm; pomieszczenie higieniczno-sanitarne z wolną przestrzenią manewrową minimum 150 cm.
2. Dla osób z ograniczoną percepcją, lokal powinien posiadać: wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zmiana poziomów powinna być oznakowana kontrastową kolorystyką; ościeżnice drzwi oraz ich powierzchnie należy skontrastować z kolorem ściany, w której się znajdują; ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm; powierzchnia wolna od przeszkód szerokość 90 cm; wysokość 220 cm.
3. Ograniczeniem ruchowym jest fizyczne ograniczenie uniemożliwiające lub utrudniające prawidłowe poruszanie się. Ograniczenia ruchowego mogą doświadczyć: osoby niepełnosprawne ruchowo (poruszające się na wózkach, o kulach, bądź balkonikach inwalidzkich, osoby częściowo sparaliżowane lub z niedowładem kończyn), osoby starsze z problemami w poruszaniu się.
4. Ograniczeniem percepcji jest zaburzenie w funkcjonowaniu jednego lub wielu receptorów zmysłów człowieka, utrudniające postrzeganie otoczenia i samodzielne poruszanie się. Ograniczenia w percepcji doświadczają osoby: niewidome, słabowidzące, głuche, niedosłyszące, z zaburzeniami węchu, a także osoby z niepełnosprawnością intelektualną.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 9

1. Z mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Serock można przeznaczać lokale na mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione wspierane.
2. Miasto i Gmina Serock przeznacza lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu na mieszkania, o których mowa w ust. 1 na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.
3. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1, przekazywane będą do używania na czas oznaczony.
4. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 dysponują przekazanymi lokalami na cele mieszkań chronionych (w tym mieszkań chronionych treningowych i chronionych wspieranych).
5. Wylanianie osób, które będą używać mieszkań, o których mowa w ust.1 następuje przez jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, w oparciu o istniejące przepisy prawa, regulujące zasady przydziału tych mieszkań.
6. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 uiszczają czynsz oraz obowiązane są wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne, związane z użytkowaniem lokali o statusie mieszkań chronionych treningowych i mieszkań chronionych wspieranych.

Rozdział 10.

Najem lokali przez osoby, wobec których orzeczono eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu.

§ 10

Osoby, wobec których orzeczono eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu, zobowiązane są do przedłożenia w Urzędzie Miasta i Gminy Serock odpowiedniego wniosku wraz z odpisem wyroku o eksmisję zaopatrzonego w klauzulę wykonalności.

Rozdział 11.

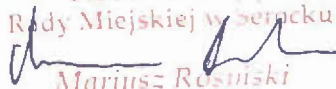
Warunki szczególne zawierania umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 11

1. W sytuacjach społecznie uzasadnionych można zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu bez umieszczenia najemcy na wykazie o którym mowa w rozdziale III niniejszych zasad.

Dotyczy to osób:

- 1) pozbawionych schronienia,
 - 2) chronionych przed przemocą lub alkoholizmem w rodzinie,
 - 3) które zostały pozbawione lokalu w wyniku klęski żywiołowej lub wypadku losowego.
2. Umowę można zawrzeć pod warunkiem, że osoby określone w ust. 1 jednocześnie spełniają wymagania określone w rozdziale 6 niniejszej uchwały.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Serocku

Mariusz Rosinski