

Uchwała Nr 195/XXV/2020

Rady Miejskiej w Gostyninie

z dnia 29 września 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713), art. 4, art. 20, art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611) - Rada Miejska w Gostyninie uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gostynina oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Miasta Gostynina, przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

§ 2

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) ustawie bez bliższego określenia – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611);
- 2) artykule bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć artykuły ustawy wymienione w pkt 1;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasta Gostynina;
- 4) liście mieszkaniowej – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego;
- 5) liście socjalnej – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu socjalnego lokalu;
- 6) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 7) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 2133), przy czym w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą, których dochód z tej działalności wynosi zero albo wykazywana jest strata lub działalność prowadzona jest w formie karty podatkowej albo ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych, za dochód przyjmuje się zadeklarowaną kwotę przychodu, stanowiącą podstawę wymiaru składek na ubezpieczenie społeczne;
- 8) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochody wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane w szczególności przez pracodawcę, ośrodek pomocy społecznej, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, powiatowy urząd pracy, urząd skarbowy lub inne;
- 9) minimum dochodowym – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód, o którym mowa w pkt 8, na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nieprzekraczający 175% kwoty najniższej

emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 250% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko (dzieci), obowiązujący w dniu złożenia wniosku lub w dniu złożenia deklaracji o dochodach dostarczonej na żądanie Gminy Miasta Gostynina, celem przedstawienia aktualnej informacji o dochodach;

10) pozostawaniu w niedostatku – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód, o którym mowa w pkt 7, na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nieprzekraczający 125 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 175 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko (dzieci), obowiązujący w dniu złożenia wniosku lub w dniu złożenia deklaracji o dochodach dostarczonej na żądanie Gminy Miasta Gostynina, celem przedstawienia aktualnej informacji o dochodach;

11) dochodzie uprawniającym do obniżki czynszu - uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 2133);

12) podaniu do publicznej wiadomości – należy przez to rozumieć wywieszenie informacji, wykazu lub listy w siedzibie wynajmującego. Projekty list mieszkaniowych są jawne i podlegają publicznemu wywieszeniu w siedzibie Urzędu Miasta Gostynina oraz opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Gostynina;

13) wynajmującym – należy przez to rozumieć Miasto Gostynin lub podmiot, któremu Miasto Gostynin powierzyło zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy;

14) członkach wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Miasta Gostynina z zamiarem stałego pobytu.

2. Przepisy niniejszej uchwały mają zastosowanie do lokali wynajmowanych przez wynajmującego z przeznaczeniem na podnajem.

§ 3

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Gostynina są przeznaczane na:

1) lokale socjalne;

2) lokale mieszkalne;

3) lokale zamienne;

4) pomieszczenia tymczasowe.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta Gostynina wynajmowane są na rzecz pełnoletnich członków wspólnoty samorządowej Gminy Miasta Gostynina.

3. Zawarcie umów najmu lub stwierdzenie pisemne warunków najmu lokali następuje na podstawie:

1) skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu wydanego przez Burmistrza lub osoby przez niego upoważnione;

2) wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu;

3) wyroku sądowego ustalającego istnienie stosunku najmu lokalu.

4. Burmistrz Miasta Gostynina jest uprawniony do wyodrębniania – wskazywania z mieszkaniowego zasobu gminy lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

5. Umowy najmu lokali socjalnych będą zawierane na czas oznaczony, do pięciu lat.

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

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

§ 4

Ustala się następujące progi dochodowe, uprawniające do obniżki czynszu:

- 1) dla gospodarstw jednoosobowych:
 - a) przy średnim dochodzie nie przekraczającym 50 % dochodu uprawniającego do obniżki czynszu – wysokość obniżki 40%;
 - b) przy średnim dochodzie przekraczającym 50%, ale nie przekraczającym 60% dochodu uprawniającego do obniżki czynszu - wysokość obniżki 30%;
 - c) przy średnim dochodzie przekraczającym 60% ale nie przekraczającym 70% dochodu uprawniającego do obniżki czynszu – wysokość obniżki 20%;
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
 - a) przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 30% dochodu uprawniającego do obniżki czynszu – wysokość obniżki 40%;
 - b) przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekraczającym 30%, ale nie przekraczającym 40% dochodu uprawniającego do obniżki czynszu - wysokość obniżki 30%;
 - c) przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekraczającym 40% dochodu uprawniającego do obniżki czynszu - wysokość obniżki 20%.

§ 5

Najem socjalny lokalu

1. Umowa najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy, może być zawarta z osobą, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu oraz znajduje się w niedostatku. Warunki te muszą być spełnione łącznie.

2. Kwotę dochodu, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 10 zwiększa się o 30% w stosunku do:

- 1) osób niepełnosprawnych w stopniu znacznym, wymagających stałej opieki, które tworzą gospodarstwo domowe wraz z osobami zgłoszonymi we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu lub osób niepełnosprawnych w stopniu znacznym prowadzącym jednoosobowe gospodarstwo domowe;
- 2) osób, dla których wyłącznym źródłem dochodu w gospodarstwie domowym jest emerytura, świadczenie przedemerytalne, świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy, w tym świadczenie z tytułu niezdolności do samodzielnej egzystencji lub renta rodzinna;
- 3) osób, które uzyskały pełnoletność będąc umieszczonym w placówce opiekuńczo-wychowawczej, zawodowej rodzinie zastępczej, niezawodowej rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka, pod warunkiem, że opuściły placówkę znajdującą się na terenie miasta Gostynina lub przed umieszczeniem w pieczy zastępczej zamieszkiwały na terenie miasta Gostynina i z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności.

3. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu jeżeli:

- 1) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania jest właścicielem lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać lub gdy posiada spółdzielcze prawo do lokalu, a także gdy posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 2) z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu a stanem faktycznym.

4. Osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową powinny udokumentować również fakt posiadania miejsca zamieszkania w Gminie Miasta Gostynina. Posiadanie miejsca zamieszkania w Gminie Miasta Gostynina należy udokumentować w przypadku wstępnej weryfikacji wniosku, jak również w późniejszym okresie, aż do wydania skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gostynina. Brak posiadania centrum życiowego w Gminie Miasta Gostynina lub jego utrata skutkuje odmową uwzględnienia wniosku.

5. Wnioski o najem socjalny lokalu podlegają weryfikacji w każdym roku, na podstawie złożonej przez wnioskodawcę deklaracji o dochodach i oświadczenia o stanie majątkowym, na okoliczność spełnienia warunków określonych w ust. 1.

§ 6

Dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z osobą, która nie spełnia kryterium niedostatku, jeżeli:

- 1) utraciła lokal wskutek katastrofy budowlanej lub siły wyższej, w szczególności pożaru, powodzi, trzęsienia ziemi, huraganu – na czas niezbędny do wyremontowania dotychczasowego lokalu lub uzyskania innego lokalu;
- 2) zamieszkuje w budynku przeznaczonym do rozbiórki, remontu, zbycia lub zmiany sposobu użytkowania, ze względu na planowaną inwestycję miejską;
- 3) zamieszkuje w lokalu socjalnym usytuowanym w budynku lub jego części objętym ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego.

§ 7

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje według następującej kolejności:

- 1) osoby, o których mowa w § 5 ust. 2 i § 6 uchwały;
- 2) osoby pozostające w niedostatku.

§ 8

Z najemcą lokalu mieszkalnego, będącym w niedostatku, może być zawarta umowa najmu lokalu socjalnego. Warunek określony w § 5 ust. 1 w tym przypadku nie obowiązuje.

§ 9

1. Po upływie okresu najmu lokalu socjalnego i przy dalszym spełnianiu przez dotychczasowego najemcę warunków określonych w niniejszej uchwale, można zawrzeć z nim umowę najmu tego samego lokalu z pominięciem zasad pierwszeństwa, o których mowa w § 7.

2. Zawarcie umowy najmu na zasadach określonych w ust. 1 może nastąpić pod warunkiem, że dotychczasowy najemca nie zalega z opłatami za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeżeli zostało podpisane i jest realizowane porozumienie o spłacie zadłużenia.

3. Przekroczenie dochodu określonego w § 5 ust. 2 uchwały nie więcej niż o 30% nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego, jeżeli najemca oraz członkowie jego rodziny zgłoszeni we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, pozostający we wspólnym gospodarstwie domowym, znajdują się z powodu złego stanu zdrowia w trudnej sytuacji życiowej lub jeżeli jedynym źródłem utrzymania jest świadczenie emerytalne lub rentowe.

§ 10

1. Postanowienia § 9 mają również zastosowanie do osób, które pozostały w lokalu socjalnym po śmierci lub trwałym jego opuszczeniu przez najemcę lub byłego najemcę, jeżeli osoby te były

uprawnione do zamieszkiwania w lokalu wraz z najemcą i nieprzerwanie w nim zamieszkiwały, a ponadto nie występuje zadłużenie w opłatach za lokal, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeżeli zostało podpisane i jest realizowane porozumienie o spłacie zadłużenia.

2. Przekroczenie dochodu określonego w § 5 ust. 2 uchwały nie więcej niż o 30% nie wyklucza możliwości zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, jeżeli najemca oraz członkowie jego rodziny zgłoszeni we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, pozostający we wspólnym gospodarstwie domowym, znajdują się z powodu złego stanu zdrowia w trudnej sytuacji życiowej lub jeżeli jedynym źródłem utrzymania jest świadczenie emerytalne lub rentowe.

3. Osobom, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do zajmowania dotychczasowego lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodu określonego dla osób znajdujących się w niedostatku, jednak osiągającym nie więcej niż dochód określony jako minimum dochodowe, Gmina na zasadzie wzajemnego porozumienia stron, może:

1) wskazać inny lokal po złożeniu przez ww. osobę oświadczenia, w którym zobowiązuje się do wykonania remontu lokalu mieszkalnego we własnym zakresie i na własny koszt. Oświadczenie powyższe osoba ta składa w terminie 2 miesięcy od dnia wygaśnięcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wskazanie takiego lokalu następuje tylko jeden raz;

2) zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu po uprzednim wyłączeniu go z zasobu lokali socjalnych w sytuacji, kiedy dotychczas zajmowany lokal położony jest w budynku, w którym funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa, a jedynym źródłem utrzymania wnioskodawcy jest świadczenie emerytalne lub rentowe o ile lokal socjalny nie jest lokalem wybudowanym przy współudziale środków Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) lub nie jest lokalem ekwiwalentnym dla lokali wybudowanych przy współudziale BGK.

§ 11

Zasady realizacji wyroków sądowych przyznających uprawnienie do lokalu socjalnego

1. Realizacja wyroków o eksmisji następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, z uwzględnieniem kolejności dostarczenia odpisu prawomocnego wyroku przez wierzyciela lub osobę uprawnioną do lokalu socjalnego.

2. Burmistrz Miasta Gostynina może w uzasadnionych przypadkach wydać skierowanie realizujące wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności w szczególności, gdy:

- 1) jest to uzasadnione ze względu na racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi Gminy;
- 2) należy wyeksmitować osobę występującą w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu;
- 3) przedłożono ostateczną decyzję organu nadzoru budowlanego dotyczącą konieczności wykwaterowania osób zamieszkujących w lokalu.

§ 12

Lokale zamienne

1. W pierwszej kolejności winny być zaspokojone potrzeby mieszkaniowe osób:

- 1) zamieszkałych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gostynina o złym stanie technicznym, gdzie występuje bezpośrednie zagrożenie dla życia i mienia zamieszkałych tam osób oraz pod inwestycje gminy;
- 2) zamieszkałych w budynkach innych niż w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a przewidzianych do wyburzenia pod inwestycje gminy oraz będących w złym stanie technicznym, stwierdzonym przez właściwy organ nadzoru budowlanego;

- 3) najemców opłacających czynsz regulowany, zamieszkałych w budynkach stanowiących własność osób fizycznych o złym stanie technicznym, gdzie występuje bezpośrednie zagrożenie dla życia i mienia zamieszkałych tam osób;
 - 4) przekwaterowywanych z zajmowanego lokalu komunalnego i lokalu o czynszu regulowanym w budynku prywatnym na czas remontu, jednakże nie dłużej niż na jeden rok oraz wymienionym w art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy, w trybie art. 32 ustawy;
 - 5) zobowiązanych do opróżnienia lokalu, którym sąd w wyroku przyznał prawo do lokalu zamiennego.
2. Dopuszcza się przyznanie lokalu zamiennego w razie potrzeby opróżnienia budynku lub lokalu wchodzącego w skład zasobu Gminy lub stanowiącego współwłasność Gminy, z przyczyn nie wymienionych w ust. 1. Decyzję o wykwaterowaniu najemców lokali mieszkalnych podejmuje Burmistrz Miasta Gostynina.
3. Z osobami, o których mowa w ust. 1 osobami będą zawierane umowy najmu lokali zamiennych. Umowy najmu lokali zamiennych będą zawierane również z osobami w pozostałych przypadkach wymienionych w ustawie.
4. Dopuszcza się przyznanie lokalu zamiennego osobom zamieszkałym w lokalu, który nie spełnia określonych w prawie budowlanym warunków pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
5. Z osobami wymienionymi w ust. 1-4 dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, przedłużenie umowy najmu na czas nieoznaczony.
6. W przypadku dwukrotnej 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.
7. W razie konieczności wykwaterowania najemcy na czas remontu zajmowanego lokalu, w uzasadnionych przypadkach podyktowanych w szczególności dużym zakresem remontu, sytuacją rodzinną lub stanem zdrowia, Gmina może wskazać najemcy lokal zamienny i zawrzeć z nim umowę najmu na czas nieoznaczony.

§ 13

Wynajmowanie lokali na czas nieoznaczony osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych osiągającym dochód nieprzekraczający minimum dochodowego

1. Osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową są uprawnione do ubiegania się o najem lokalu w przypadku spełnienia kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz udokumentowania faktu osiągnięcia niskich dochodów w rozumieniu niniejszej uchwały, określanych jako minimum dochodowe.
2. Osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową powinny udokumentować również fakt posiadania miejsca zamieszkiwania w Gminie Miasta Gostynina. Posiadanie miejsca zamieszkiwania w Gminie Miasta Gostynina należy udokumentować w przypadku wstępnej weryfikacji wniosku, jak również w późniejszym okresie, aż do wydania skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gostynina. Brak posiadania miejsca zamieszkania w Gminie Miasta Gostynina lub jego utrata skutkuje odmową uwzględnienia wniosku.
3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom:
 - 1) w przypadkach przewidzianych w ustawie;
 - 2) na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu;
 - 3) na podstawie zawartej ugody;
 - 4) zamieszkałym w lokalu, w którym na jedną osobę przypada nie więcej niż 7 m² powierzchni pokoi, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego nie więcej niż 15 m², u których w gospodarstwie domowym średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego

nie przekracza minimum dochodowego. Powierzchnię mieszkalną lokalu, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego, pomniejsza się o 5 m².

4. Kwotę dochodu, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 9 zwiększa się o 30% w stosunku do:

1) osób niepełnosprawnych w stopniu znacznym, wymagających stałej opieki, które zamieszkują we wspólnym gospodarstwie domowym wraz z osobami zgłoszonymi we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu lub osób niepełnosprawnych w stopniu znacznym prowadzącym jednoosobowe gospodarstwo domowe;

2) osób, dla których wyłącznym źródłem dochodu w gospodarstwie domowym jest emerytura, świadczenie przedemerytalne, świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji albo renta rodzinna;

3) osób, które uzyskały pełnoletność będąc umieszczonym w placówce opiekuńczo-wychowawczej, zawodowej rodzinie zastępczej, niezawodowej rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka, pod warunkiem, że opuściły placówkę znajdującą się na terenie miasta Gostynina lub przed umieszczeniem w pieczy zastępczej zamieszkiwały na terenie miasta Gostynina i z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności.

5. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu jeżeli:

1) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania jest właścicielem lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać lub gdy posiada spółdzielcze prawo do lokalu, a także w przypadku posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;

2) z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu a stanem faktycznym.

§ 14

Na wniosek najemcy lub za jego zgodą może być zawarta umowa najmu innego lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego znajdującego się w zasobach mieszkaniowych gminy jeżeli:

1) mimo uzyskiwania dochodów kwalifikujących najemcę do posiadania lokalu mieszkalnego, ma on trudności w utrzymaniu dotychczasowego lokalu;

2) najemca godzi się przyjąć lokal o niższym standardzie i powierzchni w porównaniu z lokalem dotychczasowym.

§ 15

Poza przypadkami wymienionymi w § 11 i 12 lokale z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane bez względu na wysokość dochodów i zajmowaną powierzchnię osobom:

1) pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych, z tym, że dla osób zamieszkałych w budynkach jednorodzinnych umowy najmu będą zawierane na okres jednego roku, z możliwością przedłużenia na kolejny okres, jeżeli najemca wykaże, że budynek wymaga napraw, których nie był w stanie wykonać w dotychczasowym okresie zamieszkiwania;

2) przekazującym dotychczas zajmowany lokal mieszkalny, w którym występuje nadwyżka powierzchni mieszkalnej w postaci, co najmniej jednego pokoju do dyspozycji gminy w zamian za lokal dostarczony przez gminę o równorzędnym wyposażeniu technicznym;

3) będącym najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, którzy przekażą do dyspozycji gminy dotychczas zajmowane lokale w zamian za zawarcie z nimi umowy najmu lokalu mieszkalnego o większej powierzchni;

4) zakwalifikowanym przez gminę do wykonania na własny koszt w budynkach komunalnych przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych, rozbudowy lub nadbudowy takich budynków,

remontu kapitalnego lokalu. Zawarcie umowy najmu z takimi osobami będzie mogło nastąpić po uzyskaniu przez nie pozwolenia na użytkowanie lokalu;

- 5) będącym najemcami lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w przypadku, gdy dotychczas zajmowany lokal mieszkalny został wyodrębniony z zasobu gminy jako lokal socjalny;
- 6) ubiegającym się o zamianę lokalu ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy warunków mieszkaniowych w przypadku, gdy w lokalu zamieszkuje osoba o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów dotyczących osób niepełnosprawnych;
- 7) będącym najemcami części lokalu wspólnego i złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu na zwolnioną część tego lokalu.

§ 16

Warunki dokonywania zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

Zamiany na inny lokal

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

- 1) na lokal o większej powierzchni;
- 2) na lokal równorzędny lub mniejszy znajdujący się na niższej kondygnacji – ze względu na wiek lub stan zdrowia, poruszanie się na wózku inwalidzkim lub inne schorzenia uzasadniające zamianę;
- 3) na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej – ze względu na sytuację rodzinną.

2. Dopuszcza się możliwość zamiany lokali socjalnych z powodów wymienionych w ust. 1.

3. Koszty związane z remontem lokalu stanowiącego przedmiot zamiany obciążają przyszłego najemcę.

Zamiany między stronami

4. Najemcy lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali z zachowaniem następujących warunków:

- 1) spełnienia kryterium dochodowego w rozumieniu § 2 ust. 1 pkt 9;
- 2) brak zaległości czynszowych;
- 3) uzyskania zgody wynajmującego.

5. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być zamieniony na lokal znajdujący się poza mieszkaniowym zasobem gminy, jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali, a także udokumentują zgodę właścicieli tych lokali za zamianę.

6. Zgoda na dokonanie zamiany lokali jest udzielana, gdy na jej dokonanie wyrażą zgodę najemcy lokali oraz wszystkie osoby pełnoletnie zamieszkujące z najemcą z zamiarem stałego pobytu w tych lokalach.

7. W przypadku zadłużonych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zawarcie umowy najmu z przyszłym najemcą może nastąpić po spłaceniu przez niego zadłużenia na warunkach ustalonych przez Burmistrza Miasta Gostynina.

8. Dopuszcza się możliwość zamiany lokali socjalnych między stronami na zasadach wyżej wymienionych, przy spełnieniu kryterium dochodowego w rozumieniu § 2 ust. 1 pkt 10.

Odmowa zamiany

9. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali, jeżeli jej dokonanie mogłoby naruszyć zasady racjonalnego gospodarowania zasobem, w szczególności, gdy:

- 1) w lokalu objętym w wyniku zamiany nastąpiłoby nadmierne zaludnienie;

- 2) nie byłoby możliwe zasiedlenie uzyskanego w wyniku zamiany lokalu, z uwagi na zasady określone odrębnymi przepisami;
- 3) dotychczasowi najemcy lokalu podlegającego zamianie w sposób rażący lub uporczywy wykroczyli przeciwko porządkowi domowemu w zajmowanym lokalu;
- 4) istnieją nieuregulowane należności, z wyłączeniem sytuacji dokonania zamiany na lokal o niższym standardzie niż lokal obecnie zajmowany lub przekwaterowania do lokalu socjalnego za porozumieniem stron;
- 5) najemca posiada tytuł prawny do lokalu, budynku lub innej nieruchomości niestanowiącego przedmiot zamiany, który mógłby zapewnić zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 17

Wynajem tymczasowych pomieszczeń

1. W sprawach związanych z tymczasowymi pomieszczeniami nieuregulowanych przepisami ustawy, mają zastosowanie przepisy niniejszej uchwały dotyczące lokali socjalnych, za wyjątkiem możliwości dokonywania zamian lokali.
2. Jeżeli najemca pomieszczenia tymczasowego przez okres co najmniej trzech lat spełnia warunki określone w § 2 ust. 1 pkt 10 dopuszcza się możliwość zawarcia z nim umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Gostynina. Umowa może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony.

§ 18

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

1. Z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę może być zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:
 - 1) osoby te zamieszkały w lokalu za zgodą właściciela i prowadziły wraz ze zmarłym najemcą wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej ostatnich 5 lat, przy czym do tego okresu zalicza się wspólne zamieszkiwanie z najemcą w innym lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy poprzedzające bezpośrednio zamieszkanie w lokalu o najem którego ubiega się wnioskodawca;
 - 2) osoby te nie zalegają z opłatami z tytułu korzystania z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony w przypadku występowania zadłużenia, jeżeli zostało podpisane i jest realizowane porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia.
2. Przez osoby wymienione w ust. 1 należy rozumieć małżonka niebędącego najemcą lokalu, byłego małżonka najemcy, zstępnych, wstępnych, pasierbą, zięcia, synową, rodzeństwo, ojczyma, macochę i teściów.
3. W przypadku spełnienia przesłanek wymienionych w ust. 1 dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu innego mniejszego lokalu.

§ 19

1. Umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego może być zawarta z osobami, które:
 - 1) pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, a są jego zstępniymi, wstępniymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, rodzeństwem, lub małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu - pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą, za zgodą

wynajmującego, przez okres co najmniej 5 lat do czasu opuszczenia przez niego lokalu i nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu;

2) utraciły tytuł prawny do lokalu z powodu zaległości czynszowych, a przyczyny utraty tytułu prawnego ustały.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta Gostynina może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego z innymi osobami niż wymienione w ust. 1.

3. Umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego może być zawarta z osobami, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, po spełnieniu poniższych przesłanek:

1) brak zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, jeżeli zostało zawarte i jest realizowane porozumienie w sprawie spłaty należności;

2) osoby nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu;

3) nie nastąpiło samowolne zajęcie lokalu.

§ 20

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

1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego składa wypełniony wniosek mieszkaniowy, do którego załącza:

1) dowody potwierdzające posiadanie miejsca zamieszkania na terenie Gminy Miasta Gostynina;

2) poświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów;

3) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1781) w celu realizacji wniosku mieszkaniowego;

4) oświadczenie o stanie majątkowym.

2. Wnioskodawca uzupełnia złożony wniosek mieszkaniowy i informuje o zmianach mających wpływ na realizację wniosku, zarówno w zakresie punktacji jak i dalszej jego realizacji.

3. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

4. Wnioski o wynajem lokalu składa się w Urzędzie Miasta Gostynina, we właściwym Wydziale do spraw mieszkaniowych.

5. Wstępna weryfikacja wniosku następuje w ciągu 30 dni od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganej dokumentacji.

6. Wnioskodawcy są zobowiązani do poinformowania Wydziału o każdej zmianie adresu zamieszkania. W razie zaniedbania obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, korespondencję wysłaną na ostatni podany adres uważa się za doręczoną.

7. Wniosek złożony z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz niskich dochodów powinien obejmować małżonka oraz wszystkie małoletnie dzieci wnioskodawcy pozostające pod władzą rodzicielską wnioskodawcy lub jego małżonka, jak również małoletnich przysposobionych przez wnioskodawcę oraz małoletnich, dla których wnioskodawca stanowi rodzinę zastępczą.

8. Wniosek, o którym mowa w ust. 7, może obejmować również osobę pozostającą z wnioskodawcą w faktycznym, wspólnym pożyciu i ich zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, powinowatych oraz osoby przysposabiające.

9. Prawomocne orzeczenie separacji wyłącza obowiązek objęcia wnioskiem, o którym mowa w ust. 7, małżonka.
10. Wniosek jest oceniany według warunków mieszkaniowych wnioskodawcy oraz jego małżonka.
11. Wniosek jest sprawdzany w zakresie ewentualnego posiadania tytułów prawnych do lokali mieszkalnych lub innych nieruchomości stanowiących podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.
12. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych, wzywa się wnioskodawcę do ich uzupełnienia w określonym terminie, pod rygorem odrzucenia wniosku.
13. W celu stwierdzenia spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, w toku postępowania można wezwać wnioskodawcę do:
- 1) przedłożenia wszelkich dokumentów niezbędnych do rozpatrzenia wniosku;
 - 2) stawienia się w celu złożenia wyjaśnień.
14. Wstępna merytoryczna weryfikacja polega na stwierdzeniu czy wnioskodawca spełnia kryteria określone niniejszą uchwałą.
15. W przypadku stwierdzenia braku spełnienia kryteriów udzielenia pomocy mieszkaniowej z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów wynikających z niniejszej uchwały, wnioskodawca jest o tym pisemnie zawiadamiany.
16. Weryfikacja i rozliczenie dochodu obejmuje dochody wszystkich osób objętych wnioskiem. Przy wstępnej weryfikacji wniosku, podstawą weryfikacji dochodu są dokumenty dostarczone przez wnioskodawcę, które umożliwiają określenie dochodu wszystkich osób objętych wnioskiem. Dochody powinny być wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane.
17. Przy weryfikacji wniosku zmierzającej do stworzenia ostatecznych list mieszkaniowych lub wydania skierowania, podstawą weryfikacji dochodu są zaświadczenia ze wszystkich źródeł uzyskiwania dochodów wszystkich osób objętych wnioskiem. Dochody niepodlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych ustala się na podstawie zaświadczenia podmiotu wypłacającego dane świadczenie lub zaświadczenia o braku dochodów z tego tytułu.
18. Brak dochodu osoby małoletniej może zostać potwierdzony przez oświadczenie przedstawiciela ustawowego tej osoby.
19. Pozytywna wstępna weryfikacja wniosku stanowi podstawę wyłącznie do uwzględnienia wniosku w toku postępowania mającego na celu opracowanie list mieszkaniowych i nie stanowi dla wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu.
20. Weryfikacji mającej na celu sporządzenie list mieszkaniowych podlegają wszystkie pozytywnie wstępnie zweryfikowane wnioski.
21. Częstotliwość sporządzania list mieszkaniowych jest uzależniona od ilości wolnych lokali wchodzących w skład zasobu. Dopuszcza się, iż w danym roku listy mieszkaniowe nie będą obejmować wszystkich tytułów pomocy mieszkaniowej.
22. O przystąpieniu do sporządzenia list mieszkaniowych decyduje Burmistrz Miasta Gostynina. O przystąpieniu do sporządzenia list mieszkaniowych zawiadamia się wszystkich wnioskodawców, którzy zostali wstępnie pozytywnie zweryfikowani.
- Zawiadomienie, o którym mowa wyżej, obejmuje również wezwanie w sprawie aktualizacji wniosku wraz z terminem jej dokonania.

23. Nieusprawiedliwiony brak aktualizacji wniosku w określonym terminie, w przypadku skutecznego dostarczenia wezwania, uważany będzie za rezygnację z ubiegania się o pomoc mieszkaniową.
24. Wniosek podlega oddaleniu w przypadku zmiany sytuacji wnioskodawcy lub osób objętych wnioskiem skutkującej brakiem spełniania kryteriów określonych niniejszą uchwałą.
25. Społeczną kontrolę wniosków, sprawuje komisja mieszkaniowa, zwana dalej Społeczną Komisją Mieszkaniową.
26. Przed sporządzeniem rocznych list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu Gmina obowiązana jest zasięgnąć opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Społeczną Komisję Mieszkaniową, zwaną dalej „Komisją”, powołuje Burmistrz Miasta Gostynina. W skład Komisji będą wchodzić przedstawiciele organizacji społecznych, związków zawodowych, radni Rady Miejskiej w Gostyninie.
27. Zadania, zasady rozpatrywania wniosków i tryb pracy Komisji, zasady wynagradzania członków Komisji oraz kwestionariusz kwalifikacji punktowej warunków socjalno – mieszkaniowych wnioskodawców, określa Zarządzenie Burmistrza Miasta Gostynina.
28. Listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu będą sporządzane corocznie, z tym, że lista na rok następny będzie mogła powstać z chwilą zrealizowania w całości listy z roku poprzedniego.
29. Projekt list powinien wskazywać osoby, z którymi mają być zawarte umowy najmu lokali zamiennych, lokali socjalnych, lokali mieszkalnych. Osoby zainteresowane mogą wnioskować o ponowne rozpatrzenie wniosku w terminie jednego miesiąca od opracowania listy wstępnej.
30. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń od projektu listy, Gmina sporządza roczną listę.
31. W uzasadnionych przypadkach Gmina może sporządzać dodatkowe listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu. Ponadto dopuszcza się, w przypadku niezrealizowania listy na dany rok, dopisanie do istniejącej listy wniosków osób, które złożyły wnioski w danym roku kalendarzowym i przeszły pozytywnie wstępną weryfikację.
32. Podstawą do zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie osoby ubiegającej się o najem na liście rocznej lub liście dodatkowej lub w wykazie osób dopisanych do listy.
33. Listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy podlegają weryfikacji w ciągu roku kalendarzowego. Nieusprawiedliwiony brak aktualizacji wniosku w określonym terminie, w przypadku skutecznego dostarczenia wezwania, uważany będzie za rezygnację z ubiegania się o pomoc mieszkaniową.
34. Osoby umieszczone na listach mają obowiązek przekazywać Wydziałowi informacje dotyczące zmiany struktury rodziny (np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenie dziecka, zgony), zmiany adresu oraz zmiany stanu posiadania, mających wpływ na możliwość zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych.
35. Wniosek umieszczony na liście mieszkaniowej i na liście socjalnej podlega oddaleniu w przypadku zmiany sytuacji wnioskodawcy lub osób objętych wnioskiem skutkującej niespełnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.
36. Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu.

1. Poza listą Gmina może zawierać umowy najmu w przypadkach klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, zagrożenia technicznego, uzasadniającego natychmiastowe przekwaterowanie osób oraz z osobami wymienionymi w § 6, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19 uchwały.
2. Dla osób, wobec których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego opracowywany jest oddzielny „Harmonogram wyroków sądowych”. Osoby objęte harmonogramem nie są umieszczane na listach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

§ 22

Warunki jakie musi spełniać lokal przeznaczony dla osób niepełnosprawnych oraz zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

1. Lokal przeznaczony do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością narządu ruchu - poruszające się na wózkach inwalidzkich, powinien być zlokalizowany w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.
2. Lokal przeznaczony do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością narządu ruchu - poruszających się bez pomocy wózków inwalidzkich, powinien być usytuowany na najniższej kondygnacji budynku lub w budynku z windą osobową, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.
3. Lokal przeznaczony do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością narządu wzroku powinien być wyposażony w instalację wejściowej sygnalizacji akustycznej, ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.
4. Lokal przeznaczony do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością narządu słuchu powinien być wyposażony w odpowiednią instalację alarmowo-przyzywową, ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.
5. W przypadku innych niepełnosprawności, wskazany lokal powinien uwzględniać indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.
6. W przypadku osób wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1172 z późn. zm.), wskazany lokal powinien uwzględniać powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami opiekującymi się nimi.
7. W przypadku osób z posiadaniem prawem do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, potwierdzonym orzeczeniem odpowiedniego organu, o którym mowa w ust. 6, wskazany lokal powinien uwzględniać to prawo.
8. Osoby wyszczególnione w ust. 1-7 mogą wyrazić zgodę na przyjęcie lokalu niespełniającego wyżej wymienionych kryteriów.

§ 23

1. Z zasobu mieszkaniowego Gminy jest możliwość wyodrębnienia lokalu do najmu wspomaganego lub najmu chronionego na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r.

o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1507 ze zm.) oraz w ustawie z 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 821).

2. Możliwość zamieszkania w lokalu wspomaganym lub chronionym dotyczy osób zagrożonych ubóstwem, wykluczeniem społecznym, wymagających czasowego lub stałego wsparcia, a nie będących w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych przy pomocy własnych możliwości, zarobków i uprawnień.

3. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Gminy lokali, o których mowa w ust. 1, jak również uchylenie ich statusu, następuje w formie zarządzenia Burmistrza.

§ 24

Kaucje

1. Najemcy lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy zobowiązani są do wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

2. Najemca powinien wpłacić należną kaucję przed zawarciem umowy najmu lokalu.

3. Wysokość kaucji za lokal ustalana jest zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Wysokość kaucji określa wynajmujący, w zależności od stanu technicznego lokalu i urządzeń znajdujących się w nim, nie mniejszej niż sześciokrotność czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

5. Najemcy znajdujący się w trudnej sytuacji materialnej i najemcy otrzymujący lokale do remontu na własny koszt i we własnym zakresie bez prawa roszczeń z tego tytułu w czasie trwania najmu, jak i w przypadku opróżnienia lokalu, lub jego wykupu, mogą ubiegać się o rozłożenie kaucji na raty, z tym, że nie więcej niż na dziesięć rat płatnych co miesiąc. O rozłożeniu kaucji na raty decyduje wynajmujący.

6. Wpłacenie kaucji nie zwalnia najemcy z obowiązku terminowego uiszczania czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu ani też z ponoszenia kosztów konserwacji, odnowienia i napraw lokalu oraz wymiany jego wyposażenia. W czasie trwania najmu najemca nie może domagać się, aby wynajmujący pokrył z wpłaconej kaucji należności wynikające ze stosunku najmu.

7. Z wpłaty kaucji zwolnieni są najemcy:

- 1) otrzymujący lokale mieszkalne w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru oraz zagrożenia technicznego, uzasadniającego natychmiastowe ich przekwaterowanie;
- 2) wykonujący na własny koszt: przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych, rozbudowę lub przebudowę budynków – lokali, remont kapitalny lokalu – budynku;
- 3) pozostali, zgodnie z postanowieniami ustawy.

§ 25

Przepisy przejściowe i końcowe

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. Osoby, które zostały zakwalifikowane do wskazania innego lokalu lub tymczasowego pomieszczenia według dotychczasowych przepisów, zachowują to uprawnienie. Realizacja powyższego uprawnienia odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

3. Osoby, które zostały zakwalifikowane do zamiany lokalu bez konieczności objęcia ostatecznymi listami mieszkaniowymi według dotychczasowych przepisów, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu. Realizacja tego rodzaju zamian odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

§ 26

Traci moc uchwała nr 290/LI/02 Rady Miejskiej w Gostyninie z dnia 26 września 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gostynina (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2002 r., Nr 274, poz. 7099 ze zm.).

§ 27

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Hubert Reder

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Gostyninie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gostynina spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611), zmienionej ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r., poz. 756).

W świetle art. 17 wyżej wymienionej ustawy z dnia 22 marca 2018 r., uchwały o których mowa w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w brzmieniu dotychczasowym, podjęte przed dniem 21. 04. 2019 r., zachowują swoją ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Dlatego też zachodzi konieczność dostosowania zapisów uchwały do obowiązującego stanu prawnego.

Z uwagi na to, że byłaby to już kolejna zmiana obowiązującej uchwały, właściwym jest podjęcie nowej uchwały, uwzględniającej w części zapisy poprzedniej uchwały, jak również wprowadzające nowe rozwiązania dotychczas nie ujęte w obowiązujących przepisach prawa miejscowego.

Ponadto w uchwale nie uwzględniono zapisów art 21 ust. 3a powyższej ustawy, ponieważ w „Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Miasta Gostynina na lata 2017 – 2023” nie odniesiono się do mieszkaniowego zasobu gminy, mogącego mieć wpływ na zapobieżenie wykluczeniu mieszkańców obszarów rewitalizacji Gminy Miasta Gostynina.