

UCHWAŁA XIII/132/19
RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE

z dnia 20 grudnia 2019 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Sochaczew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2019.506 z późn.zm.¹), art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz 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.2019.1182 z późn. zm.²) Rada Miejska w Sochaczewie uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się „Zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Sochaczew” w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.


§ 2. Traci moc:

1) Uchwała Nr XXXVI/392/13 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 25 października 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Sochaczew;

2) Uchwała Nr XLIII/485/14 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVI/392/13 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 25 października 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Sochaczew.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sochaczew.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Sylwester Buczmarski

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2019 r. poz. 1309, poz. 1696, poz. 1815, poz.1571;

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2019 r. poz. 1309.

Załącznik nr 1

do Uchwały Nr XIII/132/19 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 20.12.2019 r.
w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Sochaczew

Zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Sochaczew

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Sochaczew oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Miasto Sochaczew.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U.2019.1182 z późn. zm.);
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Sochaczew;
- 3) zasadach - należy przez to rozumieć niniejsze „Zasady”;
- 4) programie - należy rozumieć program przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Sochaczewie "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Sochaczew na lata 2019 -2025”;
- 5) lokalu - należy przez to rozumieć lokal wg definicji określonej w ustawie, wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Sochaczew;
- 6) centrum życiowym - należy przez to rozumieć miejsce, ośrodek interesów życiowych, w którym skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe wnioskodawcy, w szczególności, gdy wnioskodawca zamieszkuje w Sochaczewie, korzysta z usług placówek wychowawczo - oświatowych na terenie miasta Sochaczewa, rozlicza podatek dochodowy w mieście Sochaczew. Wymagane jest udokumentowanie przez wnioskodawcę oraz osoby objęte wnioskiem faktycznego zamieszkiwania na terenie Gminy Miasto Sochaczew;
- 7) umowie najmu socjalnego – należy przez to rozumieć umowę zawieraną na czas oznaczony;
- 8) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie wg definicji określonej w ustawie, wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego, a umowę zawiera się na czas oznaczony na okres nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy;
- 9) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód za okres 3 ostatnich miesięcy w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j.Dz.U.2017.180 z późn.zm.);
- 10) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć sumę dochodów wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego z nim zamieszkiwania w lokalu, ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania;
- 11) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy;
- 12) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”;

- 13) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 14) pobliskiej miejscowości - należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie sochaczewskim, w którym znajduje się lokal, lub powiatach sąsiadujących tj.: powiat żyrardowski, powiat gostyński, powiat płoński, powiat płocki, powiat warszawski - zachodni, powiat nowodworski, powiat grodziski.
- 15) komisji - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkańców, której tryb działania określa uchwała oraz regulamin komisji ustalony zarządzeniem Burmistrza;
- 16) wydziale - należy przez to rozumieć właściwy Wydział Urzędu Miejskiego w Sochaczewie;
- 17) osobie bezdomnej - należy rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U.2019.1507 z późn.zm.);
- 18) ofercie lokalu – należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu lub tymczasowego pomieszczenia wydany przez Burmistrza Miasta Sochaczewa lub przez osobę działającą z jego upoważnienia;
- 19) liście oczekujących – należy przez to rozumieć wykaz osób, które złożyły wniosek w tej sprawie i spełniają określone kryteria oraz w wyniku oceny warunków socjalno-mieszkańcowych uzyskały kwalifikacje do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu;
- 20) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;"
- 21) usamodzielnionych wychowankach – należy przez to rozumieć wychowanków opuszczających, na skutek uzyskania pełnoletności, rodziny zastępcze oraz placówki opiekuńczo-wychowawcze wobec których gmina ma obowiązek udzielania pomocy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 3 sierpnia 2012 r. w sprawie udzielania pomocy na usamodzielnianie, kontynuowanie nauki oraz zagospodarowanie (t.j. Dz.U. 2012.954).
- 22) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Sochaczew reprezentowaną przez jednostkę budżetową gminy.

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych najuboższych członków wspólnoty samorządowej gminy posiadających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub trudne warunki mieszkaniowe.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy przeznaczony jest do zaspokojenia potrzeb mieszkańców poprzez:

- 1) wynajem lokali;
- 2) sprzedaż lokali;
- 3) zamianę lokali;
- 4) wynajem lokali na czas trwania stosunku pracy.

3. Umowa o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem lokalu związanego ze stosunkiem pracy i najmu socjalnego może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

4. Umowa najmu socjalnego zawierana jest na czas oznaczony nie dłuższy niż jeden rok. Osoby, które nie wystąpiły w ciągu 2 miesięcy o przedłużenie najmu socjalnego lokalu po

upływie terminu jego obowiązywania są zobowiązane do opróżnienia i opuszczenia lokalu oraz przekazania do dyspozycji wynajmującego.

5. Umowy najmu tymczasowych pomieszczeń zawierane są na czas oznaczony nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia można przedłużyć na zasadach określonych w art. 25e w związku z art. 23 ust. 3 ustawy, chyba, że gmina w związku z realizacją wyroków określających uprawnienie osoby do wskazania pomieszczenia tymczasowego nie może zrealizować tego obowiązku ze względu na brak wolnych pomieszczeń tymczasowych w zasobie.

6. W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U.2019.1460 z późn.zm.), Burmistrz Miasta Sochaczewa na wniosek komornika wskazuje tymczasowe pomieszczenie, chyba, że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia.

7. Osoby repatriowane z terenów byłego ZSRR i zaproszone na mocy uchwały Rady Miejskiej w Sochaczewie do osiedlenia się na stałe na terenie gminy są uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu w odrębnym trybie.

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

§ 4. 1. Za „niski dochód” uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu uważa się średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza:

1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Za „niski dochód” uzasadniający oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony uważa się średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który wynosi:

1) powyżej 100% - do 140% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
2) powyżej 75% - do 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Ustala się progi dochodu gospodarstwa domowego uzasadniające stosowanie następujących obniżek czynszu:

Tabela 1. Progi dochodu gospodarstwa domowego

Progi dochodu gospodarstwa domowego	Obniżka czynszu
1) dla gospodarstw domowych wieloosobowych:	
a) do 50% najniższej emerytury	30%;
b) powyżej 50% do 75% najniższej emerytury	20%;
c) powyżej 75% do 100% najniższej emerytury	10%.
2) dla jednoosobowego gospodarstwa domowego:	
a) do 75% najniższej emerytury	30%;
b) powyżej 75% do 100% najniższej emerytury	20%;
c) powyżej 100% do 125% najniższej emerytury	10%.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. Za „trudne warunki mieszkaniowe” kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy poprzez najem lokalu uważa się:

1) dla gospodarstwa wieloosobowego zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi;

- 2) dla gospodarstwa jednoosobowego zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia łączna pokoi jest nie większa niż 10 m²;
- 3) dla gospodarstwa wieloosobowego zamieszkiwanie w lokalu wspólnie z osobą zaliczoną do znacznego stopnia niepełnosprawności, w którym na jednego członka gospodarstwa przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni łącznej pokoi;
- 4) dla gospodarstwa jednoosobowego - osoby zaliczonej do znacznego stopnia niepełnosprawności, zamieszkującej w lokalu, w którym powierzchnia łączna pokoi jest nie większa niż 15 m².

§ 6. 1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu „niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych” są osoby:

- 1) zamieszkujące w lokalach, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) będące wychowankami opuszczającymi w wyniku uzyskania pełnoletności domy dziecka i inne placówki opiekuńczo-wychowawcze o uprawnieniach domu dziecka oraz opuszczający rodziny zastępcze o ile nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego. Postanowienia niniejszego punktu stosuje się również do osób rekomendowanych do usamodzielnienia przez jednostkę organizacyjną pomocy społecznej po zakończeniu programu realizowanego w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu;
- 3) posiadające prawomocne orzeczenie sądowe stwierdzające popełnienie przestępstwa, którego ofiarą jest wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, pozbawiające możliwości zamieszkiwania w lokalu położonym na terenie gminy, w którym zamieszkiwały z zamiarem stałego pobytu;
- 4) zamieszkujące w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
- 5) bezdomne;
- 6) które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład zasobu wskutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy lub art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy.

2. Osoby uprawnione do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych nabywają uprawnienia do otrzymania oferty zawarcia umowy najmu lokalu po objęciu ostateczną listą oczekujących.

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

§ 7. 1. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje oferta umowy najmu socjalnego lokalu to w szczególności:

- 1) dochody uzyskiwane przez gospodarstwo domowe, które nie mogą być wyższe niż określone w § 4 ust. 1;
- 2) „trudne warunki mieszkaniowe”, w szczególności określone w § 5 ust. 1 lub „niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe”, w szczególności określone w § 6 ust. 1;
- 3) stan majątkowy niestwarzający możliwości poprawy warunków zamieszkiwania w inny sposób niż najem lokalu;
- 4) wywiązywanie się ze zobowiązań finansowych wobec gminy;
- 5) rozliczanie podatku dochodowego od osób fizycznych ze wskazaniem miejsca zamieszkania w gminie;
- 6) osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową powinny udokumentować fakt posiadania centrum życiowego w gminie. W przypadku pozytywnej, wstępnej

weryfikacji, posiadanie centrum życiowego w gminie należy udokumentować także w późniejszym okresie, do czasu objęcia wniosku ostateczną listą. Brak posiadania centrum życiowego w gminie lub jego utrata skutkuje odrzuceniem wniosku.

- 7) kryteria określone w pkt 1-6 muszą być spełnione łącznie.
- 8) prawomocny wyrok sądu nakazujący opróżnienie lokalu i orzekający o uprawnieniu do otrzymania najmu socjalnego.

2. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje oferta umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony to w szczególności:

- 1) dochody uzyskiwane przez gospodarstwo domowe, które nie mogą być wyższe niż określone w § 4 ust. 2;
- 2) „trudne warunki mieszkaniowe”, w szczególności określone w § 5 ust. 11 lub „niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe” w szczególności określone w § 6 ust. 1;
- 3) stan majątkowy niestwarzający możliwości poprawy warunków zamieszkiwania w inny sposób niż najem lokalu;
- 4) wywiązywanie się ze zobowiązań finansowych wobec gminy;
- 5) rozliczanie podatku dochodowego od osób fizycznych ze wskazaniem miejsca zamieszkania w gminie;
- 6) osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową powinny udokumentować fakt posiadania centrum życiowego w gminie. W przypadku pozytywnej, wstępnej weryfikacji, posiadanie centrum życiowego w gminie należy udokumentować także w późniejszym okresie, do czasu objęcia wniosku ostateczną listą. Brak posiadania centrum życiowego w gminie lub jego utrata skutkuje odrzuceniem wniosku.
- 7) kryteria określone w pkt 1-6 muszą być spełnione łącznie.

3. Uprawnienie do pomocy mieszkaniowej związanej z przydziałem lokalu nie przysługuje wnioskodawcom, którym z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że następuje dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wskazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu, a także gdy faktyczne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy lub osób ubiegających się z nim o najem nie potwierdzają sytuacji wskazanej we wniosku, a w ocenie gminy wnioskodawca ma możliwość zapewnienia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 8. 1. Umowa najmu socjalnego może zostać przedłużona, jeżeli jego najemca nadal spełnia kryteria uzyskania pomocy mieszkaniowej w tej formie i osoby korzystające z zasobu:

- 1) nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali i utrzymują lokal w należyтым stanie;
- 2) przestrzegają zasad regulaminu porządku domowego;
- 3) wywiązywały się ze swoich zobowiązań finansowych wynikających z dotychczasowych umów.

2. Jeżeli dochody gospodarstwa wzrosły ponad wysokość określoną w § 4 ust 1 pkt 1, ale nie większą niż w § 4 ust 1 pkt 2, gmina może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

3. Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy wzrosły ponad wysokość dochodu określoną w § 4 ust 1 pkt 2 osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do jego opróżnienia, opuszczenia i przekazania do dyspozycji wynajmującego.

4. Osobom, którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu mieszkalnego przyznał prawo do najmu socjalnego, można zaproponować zawarcie umowy najmu dotychczasowego lokalu w ramach najmu socjalnego.

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

2. Kwalifikowanie i realizacja wniosków o pomoc mieszkaniową odbywa się wyłącznie 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, z których wynika obowiązek zapewnienia przez gminę lokalu, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej.

4. Zasada określona w ust. 3 nie dotyczy osób objętych ostatecznymi listami oczekujących.

5. W przypadku trzykrotnej odmowy propozycji zawarcia umowy najmu lokalu wnioskodawca nie otrzymuje kolejnej oferty do zawarcia umowy najmu lokalu i zostaje wykreślony z listy oczekujących.

6. Umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony, najmu socjalnego oraz najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się niezwłocznie po otrzymaniu oferty, nie później jednak niż w terminie do 14 dni od dnia jej doręczenia.

7. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w terminie określonym w ust. 6 z przyczyn leżących po stronie osoby uprawnionej, oferta zawarcia umowy najmu traci ważność, chyba, że osoba uprawniona wskaże ważne przyczyny, które uniemożliwiły zawarcie umowy.

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

§ 10. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) zostały pozbawione lokalu mieszkalnego z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nie przewidzianych zdarzeń losowych. Umowa najmu lokalu przyznanego z tytułu określonego w zdaniu poprzedzającym zawierana jest na jeden rok;
- 2) zamieszkują w budynkach gminnych przeznaczonych do rozbiórki lub kapitalnego remontu; decyzję o wykwaterowaniu budynku lub lokalu podejmuje Burmistrz Miasta Sochaczewa w drodze zarządzenia.
- 3) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe w rozumieniu niniejszej uchwały i osiągają niskie dochody, oraz w stosunku, do których stwierdzono występowanie co najmniej jednej z następującej okoliczności:
 - a) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem posiada znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji;
 - b) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym;
 - c) wnioskodawca jest osobą samotnie wychowującą, w rozumieniu ustawy o świadczeniach rodzinnych, powyżej czworo własnych lub przysposobionych małoletnich dzieci;
 - d) opuszczają dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności, a przed umieszczeniem w wyżej wymienionych miejscach stale zamieszkiwały w Sochaczewie;
 - e) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, a umowa najmu została wypowiedziana.

§ 11. 1. Realizacja wyroków eksmisyjnych następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi, z uwzględnieniem kolejności dostarczenia odpisu prawomocnego wyroku przez wierzyciela lub osobę uprawnioną do najmu socjalnego lokalu.

2. Burmistrz Miasta Sochaczewa w uzasadnionych przypadkach, może wskazać ofertę umowy najmu socjalnego realizując 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.

Kaucja zabezpieczająca pokrycie należności

§ 12. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest uzależnione od wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja stanowi kwotę w wysokości odpowiadającej trzykrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.

2. Na pisemny wniosek przyszłego najemcy, Wynajmujący ma prawo do:

- 1) rozłożenia wpłaty wymaganej kaucji na 3 raty;
- 2) odstąpienia od jej wpłaty w przypadku wykonania remontu wskazanego lokalu przez najemcę we własnym zakresie i na własny koszt pod warunkiem, że koszt wykonanego remontu przekracza wymiar należnej kaucji zabezpieczającej. Warunkiem uzyskania zgody jest uprzednie spisanie protokołu uzgodnień w zakresie kosztorysu i zakresu wykonywanych prac.

Zasady wynajmowania lokali zamiennych

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

- 1) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie przepisów art. 32 w związku z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy:
 - a) w przypadku stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego konieczności opróżnienia w całości lub części budynku z uwagi na bezpośrednią groźbę zawalenia;
 - b) w przypadku, gdy organ nadzoru budowlanego zakazał użytkowania obiektu budowlanego w całości lub części z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny.
- 2) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, którym sąd w wyroku przyznał prawo do lokalu zamiennego z zasobu;
- 3) najemcy lokali wchodzących w skład zasobu, 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 1 rok, dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach przedłużenie umowy najmu na czas nieoznaczony.

2. Dopuszcza się przyznanie lokalu zamiennego w razie potrzeby opróżnienia budynku lub lokalu wchodzącego w skład zasobu lub stanowiącego współwłasność gminy i osób trzecich, z przyczyn niewymienionych w ust. 1. Decyzję o wykwaterowaniu najemców posiadających umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony, przy uwzględnieniu ich woli, podejmuje Burmistrz Miasta Sochaczew w drodze zarządzenia.

3. W przypadku dwukrotnej odmowy propozycji zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego dopuszcza się, po uzyskaniu wyroku nakazującego opróżnienie lokalu, możliwość wydania kolejnej oferty do zawarcia umowy najmu lokalu i przekazania sprawy do komornika sądowego.

§ 14. Gmina pokrywa koszty przeprowadzki do lokalu zamiennego w przypadkach określonych w § 13.

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

§ 15. 1. Warunki dokonywania zamiany lokali oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach to w szczególności:

- 1) optymalizacja relacji pomiędzy powierzchnią lokali, a liczbą współlokatorów lub lokalizacji lokali w związku z uwarunkowaniami zawodowymi i rodzinnymi współlokatorów;
- 2) wywiązywanie się ze zobowiązań finansowych wynikających z dotychczasowych umów najmu.

2. Najemcy lokalu, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu może być zaproponowana zamiana lokalu na inny lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

3. Najemcy lokalu usytuowanego w budynku wspólnoty, w którym pozostał nie więcej niż jeden lokal gminny może być zaproponowana zamiana lokalu na inny lokal.

4. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

5. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców i wymaga zgody Burmistrza Miasta Sochaczew po stwierdzeniu, że najemcy lokali uregulowali wszystkie zobowiązania wynikające z najmu a zamiana nie spowoduje znacznego pogorszenia warunków mieszkaniowych.

6. Wyrażenie zgody na dokonanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu komunalnego, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, następuje po wyrażeniu zgody na zamianę przez właścicieli, wynajmujących lub dysponentów lokalu zajmowanego w innych zasobach, ich najemców oraz wszystkich osób pełnoletnich zameldowanych w takich lokalach.

§ 16.1. Na wniosek najemcy Burmistrz Miasta Sochaczew może wskazać w ramach zamiany inny wolny lokal w zasobie, gdy:

- 1) najemca zajmuje lokal o powierzchni użytkowej większej w stosunku do jego potrzeb lub gdy najemca ze względu na trudną sytuację materialną nie jest w stanie regulować bieżących opłat.

2) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię.

2. Burmistrz może wskazać wolny lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji, o ile uzasadnia to:

- 1) poruszanie się na wózku inwalidzkim najemcy lub osoby z nim zamieszkującej;
- 2) schorzenia układu krążenia, narządów ruchu najemcy lub osoby z nim zamieszkującej, potwierdzone zaświadczeniem lekarskim dokumentującym potrzebę dokonania takiej zamiany;
- 3) inne schorzenie najemcy lub osoby z nim zamieszkującej związane z wiekiem ponad 75 lat, potwierdzone zaświadczeniem lekarskim, dokumentującym potrzebę dokonania takiej zamiany.

3. Lokal zwalniany przez najemcę w wyniku zamiany winien znajdować się w dobrym stanie technicznym i być wolny od zadłużenia czynszowego.

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

§ 17.1. W chwili śmierci najemcy umowy najmu lokali mieszkalnych w pierwszej kolejności powinny być zawierane z osobami określonymi w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U.2019.1145 z późn. zm.).

§ 18.1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły w trybie art. 691 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U.2019.1145 z późn. zm.) po śmierci najemcy, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) osoby te zamieszkiwały za zgodą wynajmującego z najemcą w lokalu i prowadziły wraz z nim wspólne gospodarstwo domowe;
- 2) powierzchnia lokalu nie przekracza 10 m² na osobę, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m²;
- 3) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu;
- 4) osoby nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu;
- 5) nie nastąpiło samowolne zajęcie lokalu;
- 6) spełnione jest kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
- 7) osoby nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

2. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie ust. 1, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego w terminie 30 dni od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

3. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie, o którym mowa w ust. 2, wynajmujący w imieniu gminy występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

Zasady najmu lokali związanych ze stosunkiem pracy

§ 19.1. Lokale, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, po uprzednim wydzieleniu ich przez Radę Miejską w Sochaczewie, oddaje się w najem, gdy osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) jest zatrudniona w gminnej jednostce organizacyjnej;
- 2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;

- 3) uzyskała pozytywną opinię kierownika jednostki gminy, w której jest zatrudniona oraz Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Lokale, których najem związany jest ze stosunkiem pracy, po uprzednim wydzieleniu ich przez Radę Miejską w Sochaczewie mogą być również oddane w najem osobie zatrudnionej u innego pracodawcy niż wymieniony w ust. 1 pkt 1, gdy osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) jest zatrudniona na terenie gminy w jednostkach ochrony zdrowia lub jednostkach administracji publicznej;
- 2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 3) uzyskała pozytywną opinię pracodawcy oraz Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Z wnioskiem o oddanie lokalu w najem na czas trwania stosunku pracy może wystąpić zainteresowany, jak również kierownik jednostki.

4. Oddanie lokalu w najem następuje na czas trwania stosunku pracy istniejącego w chwili zawarcia umowy najmu.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 20.1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² będą oddawane w najem:

- 1) zgodnie z zasadami, jeśli jest to uzasadnione liczebnością rodziny wnioskodawcy lub;
- 2) w przypadku braku rodzin wieloosobowych istnieje możliwość zawarcia umowy najmu z osobą, której gospodarstwo składa się z mniejszej liczby osób, a w którym znajduje się osoba niepełnosprawna potrzebująca dodatkowej powierzchni do funkcjonowania.

2. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² położone w budynkach wspólnotowych sprzedawane będą w przetargach publicznych.

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

§ 21.1. Lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności to:

- 1) lokal z dodatkowym pokojem dla każdej niepełnosprawnej osoby w rodzinie;
- 2) lokal położony na najniższej kondygnacji, uwzględniający niezbędne warunki do korzystania z obiektów mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego dla osób niepełnosprawnych w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich.
- 3) lokal bez barier architektonicznych, z dostępem do budynku, ze stanowiskami postojowymi z urządzeniami technicznymi wynikającymi z prawa budowlanego.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 22. Rada Miejska w Sochaczewie może przeznaczyć odrębną uchwałą lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań gminy realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. 2019.1507 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U.2019.1111 z późn. zm.).

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

§ 23. 1. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje zarządzeniem Burmistrz Miasta Sochaczew na okres kadencji Rady Miejskiej, określając zakres i szczegółowy tryb jej działania oraz skład osobowy.

2. W skład komisji wchodzi:

- 1) 1 przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej;
- 2) 2 przedstawiciele Urzędu Miejskiego w Sochaczewie;
- 3) 2 przedstawiciele Rady Miejskiej w Sochaczewie.

3. Zakończenie kadencji organów gminy powoduje wygaśnięcie członkostwa w komisji.

4. Posiedzenia komisji zwołuje właściwy wydział.

§ 24. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zobowiązana jest w danym roku kalendarzowym do złożenia wniosku o najem lokalu, który powinien zawierać:

- 1) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą w miejscu stałego zameldowania lub faktycznego zamieszkiwania i ubiegających się wraz z wnioskodawcą o najem lokalu;
- 2) deklarację o dochodach - udokumentowaną wysokość uzyskiwanych dochodów przez wszystkich pełnoletnich członków gospodarstwa domowego. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów;
- 3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U.2017.180 z późn. zm.);
- 4) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania wnioskodawcy i współmałżonka w pierwszej kolejności w miejscu stałego zameldowania, a w przypadku braku stałego zameldowania w miejscu faktycznego zamieszkiwania;
- 5) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 6) na żądanie gminy najemca lub osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest obowiązana do złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 7) zgodę na przetwarzanie danych osobowych, zgodnie z RODO;
- 8) inne dokumenty potwierdzające aktualną trudną sytuację mieszkaniową, uprawniającą do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy;

2. Wnioski rozpatrywane są przez wydział w zakresie spełnienia kryteriów.

3. W razie potrzeby prowadzone jest postępowanie w celu uzupełnienia i zweryfikowania danych określonych wnioskiem. W przypadku stwierdzenia braków formalnych we wniosku lub w wymaganych załącznikach, wzywa się wnioskodawcę do ich uzupełnienia. W przypadku nie uzupełnienia braków formalnych wniosku w terminie do 31 grudnia danego roku, wniosek rozpatrzony zostaje negatywnie. Nie wyklucza to możliwości ponownego złożenia wniosku.

4. Wnioski złożone w latach poprzednich podlegają obowiązkowi aktualizacji danych w IV kwartale każdego roku, a w przypadku nie dokonania tej aktualizacji przez wnioskodawcę do dnia 31 grudnia, zostaje on wykreślony z listy oczekujących i poinformowany na piśmie o nie umieszczeniu na projekcie listy na kolejny rok.

5. Zaewidencjonowane w danym roku kalendarzowym i zweryfikowane pod względem formalnym wnioski przekazywane są do komisji celem wydania opinii do projektu listy.

6. Po zaopiniowaniu przez komisję do końca lutego każdego roku tworzony jest projekt listy oczekujących, który podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz publikację w BIP.

7. Wnioskodawcy, w terminie 14 dni od opublikowania projektu listy mogą zgłaszać swoje zastrzeżenia;

8. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń i zaopiniowaniu przez komisję tworzona jest ostateczna lista oczekujących - w terminie do 31 marca każdego roku; listy obejmują w szczególności imię i nazwisko wnioskodawcy oraz datę złożenia wniosku.

9. Listę oczekujących zatwierdzoną przez Burmistrza Miasta Sochaczewa podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz publikację w BIP.

10. W szczególnie uzasadnionym przypadku wnioskodawca może być w dowolnym terminie wpisany bezpośrednio na obowiązującą listę, po uprzednim zaopiniowaniu sprawy przez komisję.

11. Umieszczenie osoby ubiegającej się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na liście nie stanowi zobowiązania gminy do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

12. Na każdym etapie rozpatrywania spraw o najem lokalu Burmistrz Miasta Sochaczew może skreślić z listy osobę ubiegającą się o najem lokalu w przypadku stwierdzenia:

- 1) nieprawidłowości podanych we wniosku o najem lokalu;
 - 2) zmiany sytuacji mieszkaniowej i materialnej, powodującej nie spełnienie przez wnioskodawcę kryteriów i warunków określonych w uchwale, uprawniających do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy;
 - 3) po trzeciej odmowie przyjęcia oferty lokalu.
13. O skreśleniu z listy wnioskodawca jest powiadamiany na piśmie.

Postanowienia końcowe

§ 25. 1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019.1182 z późn.zm) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U.2019.1145 z późn. zm.).

2. Zachowują moc wydane przed wejściem w życie niniejszej uchwały pozytywne kwalifikacje wniosków o najem lokali.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Sylwester Kaczmarek