

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Raszyn

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Raszyn w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców wspólnoty samorządowej Gminy Raszyn, w szczególności poprzez wynajmowanie lokali, w tym najem na czas nieoznaczony, najem socjalny lokali, najem związany ze stosunkiem pracy, najem pomieszczeń tymczasowych, chronionych i lokali do zamian.
2. Gmina może realizować zadania wynikające z ustawy i uchwały na podstawie umów zawartych z właścicielami innych zasobów mieszkaniowych.
3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) „ustawie” – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 2) „gminie lub wynajmującym” – należy przez to rozumieć Gminę Raszyn;
 - 3) „wójcie” – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Raszyn;
 - 4) „wolnym lokalu” – należy przez to rozumieć niezamieszkały lokal w zasobie mieszkaniowym gminy, znajdujący się w należyтым stanie technicznym i sanitarnym umożliwiającym zamieszkiwanie;
 - 5) „dochodzie” – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art.3 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;
 - 6) „deklaracji” – deklaracja o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, o której mowa w art. 21b ust. 2 ustawy;
 - 7) „oświadczeniu majątkowym” - należy przez to rozumieć oświadczenie, o którym mowa w art. 21b ust. 3 ustawy;
 - 8) „kwocie najniższej emerytury” – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury wskazaną w Ustawie o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
 - 9) „gospodarstwie domowym” - należy przez to rozumieć gospodarstwo w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;
 - 10) „należności cywilnoprawnych” – należności pieniężne z tytułu używania lokalu, w szczególności obejmujące należność główną, odsetki a także koszty egzekucyjne;
 - 11) „osobie dotkniętej przemocą” – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie;
 - 12) „bezdomnym” – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 6 pkt. 8 ustawy z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej;
 - 13) „osobie niepełnosprawnej” – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
 - 14) „osobie lub wnioskodawcy” – należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy Raszyn z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;

- 15) „podaniu do publicznej wiadomości” – należy przez to rozumieć wywieszenie listy osób oczekujących na najem lokali w siedzibie Urzędu Gminy Raszyn i opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Raszyn;
- 16) ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej;
- 17) placówce opiekuńczo-wychowawczej - należy przez to rozumieć formę instytucjonalnej pieczy zastępczej, o której mowa w art. 93 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej;
- 18) „GOPS” – należy przez to rozumieć Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Raszynie;
- 19) „niedostatku” – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód, o którym mowa w pkt. 6 na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nieprzekraczający 55% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 65 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko/dzieci;
- 20) „liście” – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego oraz umów najmu socjalnego lokalu”.

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

Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony, może nastąpić na rzecz osób **zamieszkujących** stale na terenie Gminy przez okres minimum 5 lat poprzedzających bezpośrednio złożenie wniosku, o niskich dochodach, których średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o której mowa w art. 21b ustawy załączonej do wniosku, nie przekracza:

- 1) kwoty 220% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) kwoty 180 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3

1. Oddanie w najem lub podnajem socjalny lokalu, może nastąpić na rzecz osób **zamieszkujących** stale na terenie Gminy przez okres minimum 5 lat poprzedzających bezpośrednio złożenie wniosku, o niskich dochodach, których średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o której mowa w art. 21b ustawy załączonej do wniosku, nie przekracza:
 - 1) kwoty 200% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) kwoty 160 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Postanowienia ust. 1 i § 2 nie ograniczają zawierania umów najmu z osobami, których uprawnienie do zawarcia umowy wynika z przepisów powszechnie obowiązujących i nie jest uzależnione od osiąganego dochodu, w tym nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.
3. Uprawnionymi do ubiegania się o najem socjalny lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są również osoby bezdomne, przebywające w schroniskach dla

osób bezdomnych, które podjęły współpracę z GOPS-em i realizują program wychodzenia z bezdomności oraz które wykażą, że ich ostatnim miejscem zamieszkania była gmina Raszyn.

§ 4

1. Do obniżki lub odpracowania czynszu uprawniony jest najemca, którego dochód nie przekracza kwot ustalonych w § 1 ust. 3 pkt 19. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa, niż stawka czynszu dla lokalu socjalnego.
2. Z wnioskiem o obniżkę lub odpracowanie czynszu wraz z odpowiednimi zaświadczeniami występuje najemca.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5

1. O poprawę warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu mogą ubiegać się osoby spełniające kryteria zawarte w § 2 lub w § 3 i jednocześnie:
 - 1) zamieszkujące w lokalach na terenie Gminy Raszyn, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwach wieloosobowych lub mniej niż 10 m² w przypadku gospodarstw jednoosobowych, z uwzględnieniem dodatkowej powierzchni 15 m² dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, a w przypadku lokali mieszkalnych składających się z jednego pomieszczenia, jak również, w których strukturze jest pokój z aneksem kuchennym powierzchnią pokoju pomniejsza się o 4 m²;
 - 2) zamieszkujące w lokalach na terenie gminy Raszyn nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
2. W ramach poprawy warunków zamieszkiwania dopuszcza się zamianę w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Raszyn dotychczas zajmowanego przez najemcę lokalu:
 - 1) na lokal o większej powierzchni użytkowej – ze względu na nadmierne zaludnienie;
 - 2) na inny lokal – ze względu na uciążliwości wynikające z wieku i stanu zdrowia;
 - 3) na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej – ze względu na znaczne obciążenie finansowe najemcy;
 - 4) na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji – w przypadku występowania niepełnosprawności ruchowej znacząco utrudniające poruszanie się najemcy lokalu lub członka jego gospodarstwa domowego lub wystąpienia innych przesłanek medycznych wskazujących na konieczność takiej zamiany.

Rozdział 4

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

§ 6

Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają przesłanki określone w § 2 niniejszej uchwały i jeden z poniższych warunków:

- 1) zostały pozbawione dotychczasowego lokalu w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru lub innych zdarzeń losowych
- 2) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu kapitalnego;
- 3) zamieszkują w budynkach, których z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia;

- 4) zobowiązane są do opuszczenia lokali lub budynków objętych wykwaterowaniem w związku z realizacją inwestycji Gminy lub celu publicznego na terenie Gminy, lub związane z ważnym interesem gminy;
- 5) posiadają tytuł prawny do lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy i występują o najem mniejszego lokalu mieszkalnego, zwalniając przy tym do dyspozycji Gminy dotychczasowy lokal.

§ 7

Pierwszeństwo o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają przesłanki określone w § 3 niniejszej uchwały i jeden z poniższych warunków:

- 1) zostały pozbawione dotychczasowego lokalu w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru lub innych zdarzeń losowych;
- 2) opuściły w okresie 2 ostatnich lat dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i są pełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Raszyn;
- 3) zamieszkują w budynku, którego stan techniczny uzasadnia natychmiastowe wykwaterowanie;
- 4) posiadają znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji na podstawie orzeczenia o niepełnosprawności;
- 5) ukończyły 70 rok życia;
- 6) są ofiarami przemocy w rodzinie, co potwierdzone jest prawomocnym orzeczeniem sądowym;
- 7) którym umowa najmu socjalnego lokalu wygasła, a osoba ta spełnia kryteria określone w §3.

Rozdział 5

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.

§ 8

1. W ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Raszyn mogą być dokonywane zamiany lokali:
 - 1) **z inicjatywy najemcy, jeżeli spełnia jeden z poniższych warunków:**
 - a) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego a ustalony za ten lokal czynsz przekracza możliwości finansowe najemcy;
 - b) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie,
 - c) najemca jest osobą niepełnosprawną, zajmującą lokal niedostosowany do jej potrzeb lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną ,
 - d) najemca zajmuje lokal, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi (5m²) ,
 - e) najemca uznany przez sąd rodziną zastępczą zajmuje lokal który nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi (5m²);
 - f) najemcy dwóch lub większej liczby lokali wystąpią o zamianę lokali pomiędzy sobą;
 - 2) **z inicjatywy wynajmującego, jeżeli:**
 - a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych, polegających na rozbiórce, zbyciu lub remoncie budynku;

- b) najemca zalega z należnymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu, a zamiana pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości przez dłużnika lub osobę, która miałaby zostać nowym najemcą zadłużonego lokalu. W uzasadnionych przypadkach z osobą, która miałaby zostać nowym najemcą można zawrzeć porozumienie o przejęciu zadłużenia dotychczasowego najemcy i rozłożeniu jego spłaty na raty;
 - c) zamiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem, a w szczególności gdy:
 - dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku w którym udział gminy w nieruchomości wspólnej wynosi poniżej 20%; a najemca nie wyraził woli nabycia tego lokalu;
 - zamiana doprowadzi do optymalizacji wykorzystania mieszkań ze względu na liczebność osób w gospodarstwach domowych zamienianych lokali;
 - najemca nie skorzysta z pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu w nieruchomości przeznaczonej do zbycia.
2. Najemca może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany na lokal znajdujący się w innych zasobach mieszkaniowych za pisemną zgodą wynajmującego.
3. Dokonanie zamiany wymienionej w ust. 2 jest niemożliwe w przypadku gdy przyszły najemca zalegał z opłatami za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu.

§ 9

Zgody na dokonanie zamiany odmawia się jeżeli:

- 1) do zamiany został zgłoszony lokal objęty umową zawartą na czas oznaczony;
- 2) wniosek o zamianę złożyła osoba będąca najemcą lokalu na podstawie decyzji administracyjnej lub innych przepisów, w budynku prywatnym;
- 3) w wyniku zamiany na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana jest sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania lokalami lub zasadami dobrego współżycia społecznego.

§ 10

W przypadku, gdy przedmiotem zamiany jest wolny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oddany do użytkowania po 30.10.2020r. gmina może dokonać zamiany, jeżeli, spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) najemca korzysta nieprzerwanie od co najmniej 5 lat z lokalu na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony,
- 2) najemca nie dopuścił się zwłoki w zapłacie czynszu najmu za czas dłuższy niż 1 miesiąc w okresie 3 lat przed dniem złożenia wniosku o zamianę
- 3) najemca należycie wywiązywał się ze swoich obowiązków, o których mowa w art. 6b ust. 1 ustawy.

Rozdział 6 Najem lokali zamiennych

§ 11

Gmina może wskazać lokal zamienny należący do mieszkaniowego zasobu, o którym mowa w § 1 ust. 1 najemcom:

- 1) którzy utracili możliwość zamieszkiwania w lokalu z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;
- 2) zobowiązanym do opróżnienia lokali, które wymagają koniecznej naprawy;
- 3) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbioru, przebudowy, rozbudowy, remontu lub modernizacji.

Rozdział 7
Najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony
§ 12

1. Uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony są osoby, które spełniają łącznie następujące kryteria, które powinny zostać spełnione przez wszystkie osoby objęte wnioskiem:
 - 1) są członkami wspólnoty samorządowej gminy;
 - 2) nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
 - 3) spełniają kryterium dochodowe określone w § 2.
2. Osoba, której dochód uprawnia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, nie może ubiegać się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony.
3. Przed zawarciem umowy najmu osoba uprawniona zobowiązana jest dostarczyć dokumenty, o których mowa w art. 21b ust. 1-4 ustawy.

§ 13

1. Wójt może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, w całości uregulował zaległości czynszowe, bądź uregulował je w części i zawarł ugodę odnośnie warunków spłaty pozostałej kwoty lub też wykonał inne obciążające go obowiązki stanowiące podstawę wypowiedzenia umowy najmu.
2. Wójt może odmówić zawarcia ponownej umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z najemcą, w przypadku gdy wnioskodawca, jego małżonek lub osoba objęta wnioskiem nienależycie wywiązywali się ze swoich obowiązków, o których mowa w art. 6b ust. 1 ustawy.

Rozdział 8
Najem lokali mieszkalnych na czas oznaczony - najem socjalny lokalu
§ 14

1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż rok i nie dłuższy niż 3 lata.
2. Uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu na czas oznaczony są osoby, które spełniają łącznie następujące kryteria, które powinny zostać spełnione przez wszystkie osoby objęte wnioskiem:
 - 1) są członkami wspólnoty samorządowej gminy;
 - 2) nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
 - 3) spełniają kryterium dochodowe określone w § 3.
3. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal spełnia kryteria określone w ust. 2.
4. Osobom, którym sąd w prawomocnym wyroku orzekającym przymusowe opróżnienie lokalu przyznał uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, Gmina realizując przedmiotowe orzeczenie może zaproponować najem socjalny w dotychczas zajmowanym lokalu.

§ 15

1. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z osobą, która nie spełnia kryterium określonego w § 14 ust. 2 pkt. 3 jeżeli utraciła mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, powodzi, itp., na czas niezbędny do uzyskania innego lokalu.
2. Dopuszcza się odmowę zawarcia ponownej umowy najmu socjalnego lokalu, gdy lokal zamieszkuje zbyt mała ilość osób w stosunku do powierzchni lokalu.

Rozdział 9
Zasady wynajmowania lokali związanych ze stosunkiem pracy
§ 16

1. Lokale stanowiące zasób mieszkaniowy gminy mogą być wynajmowane jako lokale służbowe.
2. Wójt może wynająć lokal służbowy na czas trwania stosunku pracy.
3. Uprawnienia do wynajmu lokalu mieszkalnego związanego ze stosunkiem pracy przysługują osobie, która ze względu na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej jest niezbędna dla społeczności Gminy Raszyn.
4. Rozstrzygnięcie w sprawie uznania osoby za niezbędną dla społeczności Gminy Raszyn w ramach potrzeb kadrowych w związku z rodzajem wykonywanej pracy lub posiadanymi kwalifikacjami podejmuje wójt na podstawie wniosku złożonego przez kierownika podmiotu zatrudniającego daną osobę.
5. Umowę najmu z osobą określoną w ust. 1 zawiera się na czas oznaczony do 3 lat, jednak na okres nie dłuższy niż na czas świadczenia pracy, pod warunkiem, że na terenie Gminy Raszyn lub gmin sąsiadujących osoba ta nie posiada tytułu do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części.
6. Osoby, które uzyskały tytuł prawny do lokalu służbowego, zobowiązane są w terminie od 2 stycznia do 31 marca każdego roku do dostarczenia Wynajmującemu lokal, aktualnego zaświadczenia o pozostawaniu w stosunku pracy.
7. Niezłożenie zaświadczenia, o którym mowa w ust. 6, we wskazanym terminie stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu lokalu służbowego.
8. Po ustaniu zatrudnienia osoba zajmująca lokal, o którym mowa w ust. 2 jest zobowiązana, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi w lokalu, opróżnić lokal i przekazać go Wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia ustania zatrudnienia.

Rozdział 10
Zasady najmu pomieszczeń tymczasowych
§ 17

1. Na tymczasowe pomieszczenia przeznacza się lokale o niskim standardzie, wydzielone z zasobu Gminy Raszyn, ustalane w drodze zarządzenia Wójta Gminy Raszyn.
2. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.
3. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego, z uwzględnieniem art. 25d ustawy.

Rozdział 11
Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej
§ 18

1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego, zamiany lub umowy na najem socjalny jest zobowiązana do złożenia pisemnego wniosku o przydział mieszkania.
2. Do wniosku należy dołączyć:
 - 1) deklarację o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21b ust. 2 ustawy wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów wykazanych w deklaracji,

- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, w którym uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania oświadczenia,
 - 3) oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Gminie lub pobliskiej miejscowości,
 - 4) prawomocny wyrok sądowy w przypadku ubiegania się o najem socjalny lokalu z tytułu eksmisji z dotychczasowego lokalu mieszkalnego lub wyrok orzekający prawo do lokalu zamiennego;
 - 5) dowody potwierdzające posiadanie miejsca zamieszkania na terenie Gminy Raszyn;
 - 6) oświadczenie o zgodzie wnioskodawcy na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych);
 - 7) oświadczenie o wyrażeniu zgody na podanie imienia, nazwiska do wiadomości na publicznych listach;
 - 8) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przeprowadzenie wizji w miejscu pobytu;
 - 9) w odniesieniu do wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych, rodzinnych domów dziecka oraz rodzin zastępczych - zaświadczenie potwierdzające pobyt w pieczy zastępczej wydane przez Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie.
3. Odmowa złożenia oświadczeń i dokumentów, o których mowa w ust. 2 stanowi podstawę do odmowy zakwalifikowania wniosku.
 4. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokali składa się w trybie ciągłym w kancelarii Urzędu Gminy Raszyn.
 5. Z wnioskiem o zawarcie umowy najmu z gminnego zasobu mieszkaniowego, może wystąpić przedstawiciel osoby uprawnionej.
 6. W przypadku stwierdzenia braków formalnych wniosku, wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. W przypadku nie wykonania tego wezwania wniosek pozostanie bez rozpatrzenia, o czym wnioskodawca zostanie pisemnie poinformowany.
 7. Wnioski, o których mowa w ust. 1 podlegają weryfikacji przez Wójta Gminy Raszyn.
 8. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Urzędu o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku, a w szczególności informacji o dochodach przypadających na członka gospodarstwa domowego, zmiany adresu zamieszkania, zmiany struktury rodziny czy zmiany sytuacji mieszkaniowej.

§ 19

1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Raszyn sprawuje Komisja Mieszkaniowa, w składzie co najmniej pięciu członków, w tym Kierownik GOPS w Raszynie lub osoba przez niego wyznaczona, Kierownik Ogniska Wychowawczego w Jaworowej, Pełnomocnik Wójta ds. Uzależnień oraz wskazani przez Wójta pracownicy Urzędu Gminy Raszyn.
2. Członków Komisji powołuje i odwołuje zarządzeniem Wójt Gminy Raszyn.
3. Komisja ze swojego grona wybiera przewodniczącego w formie uchwały pisemnej w głosowaniu tajnym.
4. Komisja Mieszkaniowa jest organem opiniodawczym w sprawach dotyczących:
 - 1) oddania lokalu w najem lub podnajem na czas nieoznaczony i najem socjalny;
 - 2) zawarcia umowy najmu lokalu;
 - 3) zamiany lokali;
 - 4) adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne.

5. Komisja Mieszkaniowa, w szczególności:
 - 1) opiniuje zgłaszane wnioski w sprawach lokalowych;
 - 2) weryfikuje wnioski osób umieszczonych na listach pod względem spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą;
 - 3) proponuje skreślenie z listy osoby, które nie spełniają kryteriów określonych niniejszą uchwałą;
 - 4) przekazuje Wójtowi do zatwierdzenia projekty listy osób do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony oraz umów najmu socjalnego.
6. Członkowie Komisji Mieszkaniowej w miarę możliwości dokonują wizji lokalnej w mieszkaniach dotychczas zajmowanych przez osoby, które złożyły wnioski o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Raszyn. Z przeprowadzonej wizji sporządza się protokół, który zawiera:
 - 1) informację na temat prawdziwości danych zawartych we wniosku;
 - 2) spostrzeżenia istotne przy rozstrzygnięciu o konieczności przyznania lokalu na czas nie oznaczony lub lokalu socjalnego, a nie wykazane przez wnioskującego;
 - 3) okoliczności stwierdzone podczas wizji lokalnej, dotyczące zasadności lub bezzasadności przyznania lokalu;
 - 4) pisemną zgodę wnioskodawcy na przeprowadzenie przez Komisję Mieszkaniową kontroli jego warunków zamieszkania.

§ 20

1. Posiedzenia Komisji Mieszkaniowej zwołuje w razie potrzeb:
 - 1) Wójt Gminy Raszyn,
 - 2) Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej.
2. Z posiedzenia Komisji Mieszkaniowej sporządzany jest protokół, w którym zapisywane są podjęte przez Komisję decyzje. Komisja Mieszkaniowa swoje rozstrzygnięcia podejmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy swojego składu.

§ 21

Członkowie Komisji Mieszkaniowej są wyłączeni w rozpatrywaniu spraw mieszkaniowych swoich bliskich, których są stroną albo pozostają z jedną ze stron w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może on mieć wpływ na bezstronność wyrażonej opinii.

§ 22

Za udział w pracach Komisji Mieszkaniowej jej członkowie nie pobierają wynagrodzenia.

§ 23

Wnioskodawcy, których wnioski zostały pozytywnie zweryfikowane i zaopiniowane przez Komisję Mieszkaniową, tworzą listę.

§ 24

1. Zatwierdzone przez Wójta Gminy listy osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej grupujące nazwiska i imiona osób według rodzaju oczekiwanej pomocy mieszkaniowej wraz z podaniem podstawy prawnej udzielenia pomocy są podawane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Gminy Raszyn z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych.
2. Osobno tworzona jest lista:
 - 1) do zawarcia umowy na czas nieoznaczony;
 - 2) do zawarcia umowy na najem socjalny lokalu.
3. Umieszczenie osób i rodzin na liście nie rodzi dla Gminy Raszyn zobowiązania do niezwłocznego zawarcia umowy najmu lokalu ze wszystkimi osobami, gdyż jest to każdorazowo uzależnione od ilości posiadanych wolnych lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Raszyn.

4. Zawarcie umowy najmu następuje według kolejności wpisów na liście, odpowiednio dla struktury rodziny wnioskodawcy.
5. W przypadku spełnienia kryteriów pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu przez kilka osób, które złożyły wnioski, o kolejności umieszczenia na liście decyduje data złożenia wniosku.
6. Osobę samotną znajdującą się w odosobnieniu z powodu odbywania kary pozbawienia wolności, leczenia bądź innych powodów, pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu do czasu ustania tych okoliczności.
7. Dopuszcza się przekwalifikowanie wniosków w przypadku zmiany sytuacji finansowej osób, rodzin z listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu socjalnego na listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu na czas nieoznaczony i odwrotnie.
8. Osoby umieszczone na listach mają obowiązek aktualizowania informacji zawartych we wnioskach w przypadku:
 - 1) zmiany struktury rodziny(np. zawarcie związku małżeńskiego, rozwód, urodzenie dziecka, zgon itp.);
 - 2) zmiany adresu zamieszkania;
 - 3) zmiany sytuacji finansowej.
9. Lista wymieniona w ust. 1 podlega weryfikacji co 12 miesięcy, to jest: do 30 kwietnia danego roku kalendarzowego co najmniej w zakresie spełnienia kryterium dochodowego i stanu majątkowego wnioskodawcy. Nie podlegają weryfikacji wnioski złożone przed upływem pierwszego kwartału roku kalendarzowego poprzedzającego weryfikację.
10. W terminie do 30 kwietnia każdego roku, osoba znajdująca się na liście składa w Urzędzie Gminy Raszyn deklarację o wysokości dochodów z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym wszystkich członków gospodarstwa domowego, bez dodatkowego wezwania ze strony gminy.
11. Lista, o ile nie została zrealizowana, jest uzupełniana o następne osoby zakwalifikowane do najmu lokali na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu.

§ 25

1. Skreślenie z listy osób uprawnionych do najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu w przypadku ustalenia, że:
 - 1) dane zawarte we wniosku są nieprawdziwe;
 - 2) wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie Gminy Raszyn przez okres dłuższy niż 2 lata;
 - 3) wnioskodawca, z którym jest utrudniony kontakt, brak informacji o zmianie adresu do korespondencji jak również przez okres 2 lat nie okazuje zainteresowania sprawą przydziału mieszkania;
 - 4) zrzeczenia się przez byłego współmałżonka na rzecz osoby ujętej w przyjętym wniosku;
 - 5) wnioskodawca nie dokonuje corocznej aktualizacji wniosku przez okres 2 lat, o której mowa w § 24 ust.10. Nie dotyczy osób, wobec których sąd orzekł o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu.
2. O skreśleniu z listy osoba zostaje niezwłocznie zawiadomiona pouczając ją jednocześnie o uprawnieniu wynikającym z ust. 3.
3. W terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o skreśleniu z listy, osoba skreślona może złożyć pisemny wniosek do Wójta Gminy Raszyn o anulowanie skreślenia z listy.
4. Wójt Gminy Raszyn może anulować skreślenie z listy, jeżeli wnioskodawca wykaże, że niezłożenie oświadczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 5 było skutkiem ciężkiej choroby lub szczególnie trudnej sytuacji rodzinnej osoby skreślonej z listy.

§ 26

1. Realizacja listy polega na złożeniu wnioskodawcy oferty najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu odpowiedniego dla struktury rodziny wnioskodawcy.
2. Osoba umieszczona na jednej z list, która bezpodstawnie dwukrotnie odmówiła zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu zostaje skreślona z listy, zachowując prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.
3. Osoba umieszczona na jednej z list, która przedłoży wyrok o rozwodzie, lub separacji lub której zostało powierzone wykonanie władzy rodzicielskiej lub u której dziecko zamieszkuje pozostaje na tej samej pozycji, a drugi małżonek zostaje dopisany na koniec listy pod warunkiem spełnienia przez nią kryteriów o których mowa w §5. W przypadku rodziny bezdzietnej, na tej samej pozycji pozostaje ten ze współmałżonków, który spełnia kryteria, o których mowa w §5, jeżeli obydwoje spełniają kryteria ten, którego wykazany dochód jest mniejszy, a drugi współmałżonek zostaje dopisany na koniec listy
4. Umowy najmu lokali zawiera Wójt Gminy Raszyn.

§ 27

1. Zawarcie umowy najmu lokalu, za wyjątkiem przypadków określonych w ustawie, uzależnia się od wpłacenia kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
2. Kaucję, o której mowa w ust. 1, ustala się w wysokości dziesięciokrotności miesięcznego czynszu ustalonego za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Najemcy, mogą być zwolnieni w całości lub w części z wpłacenia kaucji lub mogą korzystać z ulg w postaci rozłożenia kaucji na raty miesięczne, płatne nie dłużej niż w ciągu jednego roku. O zwolnieniu od wpłaty kaucji w całości lub w części, a także o rozłożeniu kaucji na raty decyduje wójt lub osoba przez niego upoważniona.

Zwrot kaucji następuje w terminie i na zasadach określonych w ustawie.

§ 28

1. Komisja Mieszkaniowa składa Radzie Gminy sprawozdanie półroczne do końca miesiąca następnego po danym półroczu z działalności w zakresie:
 - 1) ilości odbytych posiedzeń;
 - 2) ilości złożonych wniosków o przydział lokalu;
 - 3) ilości wniosków rozpatrzonych pozytywnie i negatywnie;
 - 4) ilości osób umieszczonych na liście oczekujących w danym okresie sprawozdawczym wraz z aktualną listą ubiegających się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Wójt przedstawia Radzie Gminy raz w roku pisemną informację o podpisanych umowach najmu. Informacja ta zawiera wykaz najemców, strukturę gospodarstwa domowego, adresy lokali, ich powierzchnię i strukturę.

Rozdział 12

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

§ 29

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub jego śmierci wzywa się do opróżnienia lokalu i do uiszczenia odszkodowania za cały okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego w wysokości określonej w art. 18 ust. 2 ustawy.
2. Jeżeli wezwanie, o którym mowa w ust. 1, nie odnosi skutku, wynajmujący występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

3. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się o pomoc mieszkaniową z mieszkaniowego zasobu, wyłącznie na zasadach przewidzianych w ustawie i niniejszej uchwale.

Rozdział 13

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności **§ 30**

1. Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności powinny być wyposażone w odpowiednio architektonicznie ukształtowane poręcze, podejścia lub podjazdy.
2. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych winno spełniać wymogi określone odrębnymi przepisami, a w szczególności w przedmiocie możliwości:
 - 1) zamiany wanny na brodzik;
 - 2) poszerzenia otworów drzwiowych;
 - 3) wyrównania poziomu posadzek oraz zastosowania materiałów antypoślizgowych;
 - 4) montażu uchwytów ułatwiających korzystanie z urządzeń higieniczno-sanitarnych.

Rozdział 14

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy **§ 31**

1. Gmina może przeznaczyć wolne lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na realizację innych zadań jednostki samorządu terytorialnego, na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2019r. poz. 1507 ze zm) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej Dz.U. z 2019r., poz. 1111 ze zm.) poprzez wydzielenie tych lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy lub wynajem lokali od innych właścicieli.
2. Wójt może wydzielić w mieszkaniowym zasobie Gminy lokale przeznaczone na mieszkania chronione i mieszkania wspomagane udostępnione na czas określony.
3. W celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, GOPS składa do Wójta, umotywowany wniosek, określający cel, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania odnośnie dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu lokalu, wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do własnych potrzeb oraz inne informacje, jeśli wnioskodawca uzna je za istotne.
4. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Gminy Raszyn mieszkań wspomaganych i mieszkań chronionych, a także uchylene ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta Gminy Raszyn, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 15

Kryteria oddawania w najem lokali w budynkach nowo wybudowanych **§ 32**

1. Kierując się zasadami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej lokale w nowo wybudowanych budynkach lub budynkach po remoncie kapitalnym przeznaczają się do wynajmu z zastosowaniem czynszu ustalonego w oparciu o stawkę bazową wynoszącą 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy.
2. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego ustala się na podstawie deklaracji o wysokości dochodów o której mowa w art. 21b ustawy , za okres ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, aktualizowanego na zasadach zawartych w uchwale.

3. W nowych budynkach lub w budynkach po remoncie kapitalnym lokale wynajmowane są na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 16

§ 33

Osoby umieszczone na liście przed wejściem w życie niniejszej uchwały zachowują uprawnienia nabyte na podstawie dotychczasowych przepisów.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Raszyn

Opracowanie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Raszyn jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2020 r. poz.611 t.j.). W związku z faktem, iż w/w ustawa została znowelizowana i został częściowo zmieniony skład wymaganych prawem elementów, które powinna zawierać uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zachodzi konieczność dostosowania prawa miejscowego do zmian ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jakie weszły w życie w dniu 21 kwietnia 2019r. z uwzględnieniem wszystkich wymaganych prawem elementów wskazanych przez znowelizowaną ustawę w art.21 ust 3:

- 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 z 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;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b w/w ustawy.

Ustawodawca nałożył na Rady Gmin w Polsce obowiązek podjęcia nowych uchwał regulujących sprawy wynajmowania lokali i dostosowanie ich do zmienionej ustawy w terminie, nie dłuższym niż w ciągu 24 miesięcy od dnia wejścia w życie art. 2 wskazanej wyżej ustawy, tj. od dnia 21 kwietnia 2019r.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw *Uchwały, o których mowa w art. 21 ustawy zmienionej w art. 2 w brzmieniu dotychczasowym, podjęte przed dniem wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy zachowują ważność i mogą być zmienione, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy.*

Proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Raszyn w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie.

