

UCHWAŁA NR

Rady Gminy Sochaczew

z dnia 22 stycznia 2025 r.

zmieniająca uchwałę Nr XII/53/2024 Rady Gminy Sochaczew z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie uchwalenia programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Sochaczew oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025-2030

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 1465 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/53/2024 Rady Gminy Sochaczew z dnia 27 listopada 2024r. w sprawie uchwalenia programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Sochaczew oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025-2030 otrzymuje brzmienie zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sochaczew.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Sochaczew oraz publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Sochaczew w latach 2025-20230**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sochaczew.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sochaczew wchodzi lokale mieszkalne, wynajmowane na czas oznaczony i nieoznaczony, w tym najmu socjalnego lokalu osobom nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, zamieszkujących na terenie Gminy oraz spełniającym kryteria określone w niniejszej uchwale.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725);

2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

3) mieszkaniowym zasobie gminy lub zasobie – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Sochaczew;

4) lokalu – należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;

5) lokatorze – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy;

6) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy;

7) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód zdefiniowany w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1335);

8) kwocie najniższej emerytury – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1631 z późn. zm.);

9) rodzinie – należy przez to rozumieć osoby spokrewnione lub niespokrewnione pozostające w faktycznym związku, wspólnie zamieszkujące i gospodarujące.

10) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Sochaczew;

11) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Sochaczew;

12) Urząd – należy przez to rozumieć Urząd Gminy Sochaczew.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) **150%** najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) **100%** najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) **75%** najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) **50%** najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzający datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu nie przekracza:

- 1) **60%** kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) **40%** kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

4. Wysokość obniżki, o której mowa w ust. 3 wynosi **20%**.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej w gospodarstwie wieloosobowym lub mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu znajdującym się w budynkach do rozbioru lub kapitalnego remontu;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

Rozdział 4.

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

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje mieszkańcom gminy spełniającym co najmniej jeden z poniższych kryteriów:

- 1) osobom, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, powodzi, pożaru, katastrofy budowlanej;
- 2) osobom zamieszkującym w lokalach położonych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla zdrowia i życia.

Rozdział 5.

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

§ 5. 1. W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali:

- 1) z inicjatywy najemcy, jeżeli:
 - a) zamiana na lokal o zbliżonej powierzchni użytkowej jest wywołana uzasadnioną potrzebą zamiany lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego,
 - b) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
 - c) celem zamiany jest poprawa warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o większej powierzchni, jeżeli spełnione kryteria zawarte w § 3 pkt 1).
- 2) z inicjatywy wynajmującego, jeżeli:
 - a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych, polegających na rozbiórce, zbyciu lub remoncie budynku, bądź zmianie sposobu użytkowania budynku lub jego części,
 - b) zamiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem.
2. W celu realizacji zamiany, najemca powinien złożyć wniosek oraz stosowne dokumenty uzasadniające konieczność zamiany lokalu.
3. Zamiany wnioskowane na podstawie § 5 ust. 1 pkt 1) wymagają pisemnej zgody Wójta.
4. Wójt może odmówić zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa lub interesy osób wspólnie zamieszkałych z najemcami zamienianych lokali.
5. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach, może być dokonana po przedłożeniu pisemnej zgody wynajmującego lokal w innym zasobie, na dokonanie takiej zmiany przez najemcę.

6. O zamianę mogą ubiegać się najemcy, z którymi zawarto umowę najmu na czas nieoznaczony, o ile na najemcy nie ciążyą zobowiązania z tytułu zaległości czynszowych lub innych opłat związanych z eksploatacją zajmowanego dotychczas lokalu.

Rozdział 6.

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

§ 6. 1. Osoba pełnoletnia ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu składa stosowny wniosek w Urzędzie, do którego zobowiązana jest dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów osiągniętych przez członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

2. Wnioski o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy rozpatruje się na podstawie kompletnie złożonego wniosku. W przypadku stwierdzenia niekompletności wniosku, wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie 14 dni. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie oznacza rezygnację z ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy.

3. Wniosek po weryfikacji jest wpisany na listę oczekujących i rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z uchwały.

4. Gmina, w terminie do **31 marca** każdego kolejnego roku, dokonuje weryfikacji wniosków umieszczonych na liście oczekujących poprzez wezwanie wnioskodawców do potwierdzenia ich aktualności lub zaktualizowania w zakresie danych, które uległy zmianie.

§ 7. 1. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy, realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do **31 stycznia** każdego roku, informacji za rok poprzedni.

2. Informacja obejmuje dane o sposobie i zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym liczbę lokali mieszkalnych, liczbę osób znajdujących się na liście osób oczekujących na przydział mieszkania, liczbę nowych wniosków umieszczonych na liście oraz liczbę wniosków skreślonych z listy wraz z przyczyną skreślenia, liczbę wniosków rozpatrzonych pozytywnie, dla których zawarto umowę najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu, ze wskazaniem pozycji wniosku na liście oczekujących, powierzchni najętego lokalu, liczby osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawcy, średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, zastosowanej zasady pierwszeństwa lub innym uzasadnieniem przyznania lokalu poza kolejnością, wynikającą z listy oczekujących.

3. Informację wywiesza się na okres **30 dni** na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy.

Rozdział 7.

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

§ 8. 1. W razie wyprowadzenia się głównego najemcy lub w przypadku śmierci głównego najemcy i pozostania w nim osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu, z osobami pełnoletnimi zamieszkującymi w lokalu bez tytułu prawnego, może zostać zawarta umowa najmu, po przeprowadzeniu postępowania, przy zachowaniu następujących procedur:

- 1) złożenie wniosku wraz z wymaganymi załącznikami określonymi w § 6 ust. 1 uchwały, w terminie dwóch miesięcy od daty śmierci lub wyprowadzenia się głównego najemcy;
- 2) spełnienie kryterium dochodowego określonego w Rozdziale 2 uchwały;
- 3) uregulowanie wszystkich należności z tytułu zajmowanego lokalu.

2. W przypadku niezłożenia wniosku w terminie dwóch miesięcy od daty śmierci lub wyprowadzenia się głównego najemcy, osoby przebywające w lokalu są zobowiązane w terminie **30 dni** do jego opróżnienia, opuszczenia i wydania Wynajmującemu lokal. Pobyt w lokalu po tym terminie traktowany jest jako bezumowne korzystanie z lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 9. 1. Warunki, które winien spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla nich niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności dostępu do lokalu, poruszania się po nim oraz korzystania z łazienki i kuchni.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 winny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.).

Rozdział 9.

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

§ 10. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być przekazany na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

§ 11. Przeznaczenie lokalu na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy może nastąpić zarządzeniem Wójta wydanym na wniosek organu lub instytucji właściwej w sprawie skierowania do korzystania z takiego lokalu.