

4157

UCHWAŁA Nr X/74/2007 RADY GMINY KAMIENIEC

z dnia 8 listopada 2007 r.

w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

Na podstawie 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), Rada Gminy Kamieniec uchwała, co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne.

§1. 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamieniec.

2. Ilekroć w uchwale mowa jest 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.),
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy lub zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Kamieniec,
- 3) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Kamieniec,
- 4) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kamieniec,
- 5) Wójcie Gminy – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Kamieniec,
- 6) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 7) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć lokatora samodzielnie zajmującego lokal mieszkalny tzw. gospodarstwo jednoosobowe lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora, tzw. gospodarstwo wieloosobowe,

§2. 1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) na czas nieoznaczony dla osób:
 - a) które spełniają przesłanki określone w rozdziale III kwalifikujące te osoby, do poprawy dotychczasowych warunków zamieszkania,
 - b) które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,

- c) którym przysługuje prawo do lokalu zamiennego,
 - d) z którymi zawierane są umowy o najem lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².
- 2) na czas oznaczony (lokale socjalne) dla osób, o których mowa w §10.

2. Gmina wynajmuje lokale, o których mowa w ust. 1 pkt 1 osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

- a) są pełnoletnie
- b) stale zamieszkują na terenie Gminy Kamieniec
- c) nie posiadają prawa własności do innego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków, żadne z nich nie posiada prawa własności do lokalu mieszkalnego.

§3. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydziela się lokale mieszkalne, które przeznaczone są pod najem jako lokale socjalne.

§4. 1. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy pomiędzy Gminą a najemcą lokalu mieszkalnego.

2. Zawarcie umowy najmu następuje po uprzednim zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, o której mowa w §19 ust. 1.

Rozdział II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

§5. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6-ciu miesięcy, poprzedzających dzień złożenia wniosku, nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych i 120% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych.

§6. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 6-ciu miesięcy, poprzedzających dzień złożenia wniosku, nie przekracza 25% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych i 50% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych.

§7. 1. Dla potrzeb ustalenia dochodów, o których mowa §5 i §6, uwzględnia się kwotę najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku

Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, w wysokości obowiązującej na koniec roku kalendarzowego poprzedzającego datę złożenia wniosku o najem lokalu.

2. Podstawę ustalania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o których mowa w §5 i §6 stanowią oświadczenia o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego wraz z dokumentami potwierdzającymi te dochody.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§8. 1. Wnioskujący o lokal mieszkalny na czas nieoznaczony w celu poprawy dotychczasowych warunków zamieszkiwania, muszą spełniać łącznie następujące przesłanki:

1) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego dotychczas zajmowanego lokalu nie może być wyższy niż określony w §5, ponadto §7 stosuje się odpowiednio,

2) powierzchnia pokoi dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie domowym wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,

2. Wnioskujący o lokal mieszkalny na czas nieoznaczony dotychczas zajmujący lokal gminny musi spełniać łącznie przesłanki określone w ust. 1 pkt 1 i 2 oraz nie może mieć zaległości z tytułu zobowiązań czynszowych oraz opłat za dostawę wody, odbiór ścieków, wywóz nieczystości stałych lub innych opłat.

Rozdział IV

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

§9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom według następującej kolejności tj:

- 1) osobom, które nie posiadają lokalu mieszkalnego, bądź zajmują pomieszczenia nie nadające się na stały pobyt ludzi, a wysokość dochodu przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwot określonych w §5,
- 2) osobom pozbawionym lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wskutek klęski żywiołowej i katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego oraz zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, bez względu na dochody członków gospodarstwa domowego,
- 3) osobom zamieszkującym lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które nie są dostosowane do potrzeb wynikających z niepełnospraw-

ności oraz spełniającym warunek określony w §5. Fakt niepełnosprawności należy potwierdzić odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

§10. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom według następującej kolejności tj:

- 1) osobom, którym przyznano wyrokiem sądu uprawnienie do lokalu socjalnego,
- 2) osobom bezdomnym i nie posiadającym dochodów wyższych niż określone w §6,
- 3) osobom, które nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w §6,
- 4) osobom, które zajmują lokal nie nadający się do zamieszkiwania ze względu na stan techniczny i wyposażenie lub którego powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym oraz spełniają kryteria dochodu gospodarstwa domowego określone w §6.

Rozdział V

Warunki dokonywania zmian lokali mieszkalnych.

§11. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać między sobą zamiany wynajmowanych lokali mieszkalnych za zgodą Wójta Gminy.

§12. Wniosek o wyrażenie zgody na zamianę lokali mieszkalnych winien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy wraz z adresem zamieszkania,
- 2) imiona i nazwiska osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy,
- 3) imię i nazwisko osoby, wraz z adresem zamieszkania z którą lokal będzie zamieniany,
- 4) imiona i nazwiska osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego osoby z którą lokal będzie zamieniany,
- 5) dokumenty potwierdzające prawo do lokali będących przedmiotem zamiany,
- 6) pisemną zgodę osoby, z którą lokal będzie zamieniany,
- 7) uzasadnienie wniosku.

§13. Zamiany lokali mieszkalnych nie można dokonać jeżeli w jej wyniku na jednego członka gospodarstwa domowego będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m².

§14. 1. Osoby wnioskujące o zamianę lokali uzgadniają między sobą sposób usunięcia ewentualnych nieprawidłowości w realizowaniu umów najmu lokali, w tym w szczególności:

- a) uregulowania zaległości czynszowych za najem lokali oraz innych opłat związanych z tym najmem,
- b) zlikwidowania samowoli budowlanej w lokalu lub w lokalach będących przedmiotem wzajemnej zamiany.

2. Wójt Gminy może odmówić zgody na zamianę lokali, jeśli informacje zawarte we wniosku i załączonych do niego dokumentach oraz wyniki przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego nie dają gwarancji wykonania w wyznaczonym terminie zobowiązań, o których mowa w ust. 1.

Rozdział VI

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

§15. Prawo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy, na czas nieoznaczony przysługuje także: małżonkowi nie będącemu współnajemcą lokalu, dzieciom najemcy i jego współmałżonka, innym osobom wobec, których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobie, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli dotychczasowy najemca opuścił lokal i wymeldował się zmieniając miejsce zamieszkania.

§16. Prawo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy przysługuje również osobom innym niż wymienione w §15, które pozostały w mieszkaniu po śmierci najemcy, jeżeli stale zamieszkiwały z tym najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5 lat.

Rozdział VII

Kryteria oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§17. Wolne lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane są w najem w drodze przetargu z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).

Rozdział VIII

Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§18. 1. Osoba ubiegająca się o lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego gminy składa do Wójta Gminy wniosek w ciągu 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy informacji o naborze wniosków w sprawie przyznania lokalu;

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, winien zawierać:

- a) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz adres zamieszkania lub adres do korespondencji,
- b) imiona i nazwiska osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy,
- c) opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej,
- d) dochody wszystkich członków gospodarstwa domowego za okres ostatnich 6-ciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

3. Do wniosku należy dołączyć oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych w przedmiocie przydziału lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu.

§19. 1. Dla zapewnienia społecznej kontroli nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków w przedmiocie najmu lokali mieszkalnych Wójt Gminy w szczególności:

- a) powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową w składzie 5-ciu osób,
- b) podaje do publicznej wiadomości na tablicach ogłoszeń wykaz osób, którym przyznano lokale mieszkalne
- c) podaje do publicznej wiadomości na tablicach ogłoszeń wykaz osób, z którymi zawarto umowy najmu.

2. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi:

- a) dwóch radnych delegowanych przez Radę Gminy
- b) dwóch przedstawicieli Wójta Gminy
- c) jeden przedstawiciel Ośrodka Pomocy Społecznej

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest komisją o charakterze doradczym, której zadaniem jest rozpatrzenie zasadności wniosków, o których mowa w §18 i przedłożenie Wójtowi Gminy propozycji przyznania lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy określonej osobie,

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa odbywa posiedzenia w miarę potrzeb, nie częściej jednak niż raz w miesiącu,

5. Decyzję o przyznaniu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy podejmuje Wójt Gminy,

6. Obsługę organizacyjno – administracyjną komisji zapewnia Wójt Gminy.

§20. O sposobie rozpatrzenia wniosku w przedmiocie najmu lokalu mieszkalnego Wójt Gminy informuje wnioskodawców niezwłocznie po podjęciu decyzji.

Rozdział IX

Postanowienia końcowe

§21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamieniec.

§22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy
(-) Andrzej Stamirowski