

2855

UCHWAŁA Nr XVI/126/2008 RADY GMINY W ZANIEMYŚLU

z dnia 8 września 2008 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 (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) Rada Gminy w Zaniemyślu uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§1. 1. Przepisy poniższe regulują zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zaniemyśl, zwanej dalej „Gminą” i uchwalone są na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266) zwanej dalej „ustawą”.

2. Wynajmującym lokale, o których mowa w ust. 1 jest Gmina, lub podmiot przez nią upoważniony, a uprawnionymi najemcami, osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale.

§2 Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy należy do Wójta Gminy, Zaniemyśl, zwanego dalej “Wójtem”.

§3. 1. W ramach mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się następujące lokale:

- 1) lokale mieszkaniowe wynajmowane na czas nieoznaczony,
- 2) lokale socjalne wynajmowane na czas oznaczony.

ROZDZIAŁ II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

§4. 1. Lokal może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodów nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

3. Przez gospodarstwo domowe rozumie się 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.

§5. 1. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Przepisy §4. ust. 2-3 stosuje się odpowiednio.

ROZDZIAŁ III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację) wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

ROZDZIAŁ IV

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

§7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom zameldowanym na terenie Gminy Zaniemyśl, na pobyt stały, które:

- 1) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego,
- 2) opuściły dom dziecka, rodzinny dom dziecka, placówkę opiekuńczo- wychowawczą, rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności, a przedtem zamieszkiwały na terenie Gminy Zaniemyśl, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie zaspokoić ich we własnym zakresie,
- 3) pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej w przypadku ciężkiej, przewlekłej choroby lub innej niepełnosprawności udokumentowanej orzeczeniem Powiatowego Zespołu do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności lub lekarza orzecznika Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

§8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom:

- 1) uprawnionym do jego otrzymania na podstawie wyroku sądowego,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

ROZDZIAŁ V

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

§9. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody wynajmującego.

2. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

3. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda wynajmującego na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

4. Mogą być dokonywane zamiany lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, na lokale pozostające w innych zasobach - jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali, a nadto udokumentowaną zgodę dysponentów tych lokali na zamianę. Zgodę na zamianę w odniesieniu do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wydaje Wójt.

ROZDZIAŁ VI

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

§10. 1. Wnioski osób występujących o najem lokalu lub zamianę wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i podawanie do wiadomości publicznej danych osobowych zamieszczonych na listach powinny być składane w Urzędzie Gminy Zaniemyśl.

2. W chwili składania wniosku i przystąpienia do jego realizacji, osoba o której mowa w ust. 1, musi łącznie spełniać następujące warunki:

- 1) nie posiadać tytułu prawnego do lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w przypadku małżonków żadnemu z nich nie może przysługiwać taki tytuł,
- 2) posiadać stałe zameldowanie na terenie gminy Zaniemyśl, przynajmniej przez okres ostatnich 5 lat,
- 3) posiadać dochody określone w §4 niniejszej uchwały.

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

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz adres do korespondencji,
- 2) imiona i nazwiska osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy,
- 3) opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej potwierdzony przez administratora domu,
- 4) dochody wszystkich członków gospodarstwa domowego za okres ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

§11. 1. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali podlega kontroli społecznej.

2. Kontrolę o której mowa w ust. 1 wykonuje Komisja, powoływana przez Wójta.

3. W skład Komisji wchodzi:

- 1) 2 przedstawicieli Rady Gminy,
- 2) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- 3) przedstawiciel Zakładu Gospodarki Komunalnej,
- 4) przedstawiciel Wójta.

§12. 1. Urząd Gminy prowadzi wykazy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony.

2. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony, wpisywane są na wykaz osób oczekujących w kolejności porządkowej z uwzględnieniem daty złożenia wniosku.

3. Wójt Gminy dokonuje weryfikacji uprawnień do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu

socjalnego na czas oznaczony osób wpisanych do wykazu osób oczekujących, w chwili zakwalifikowania ich do zawarcia umowy najmu, poprzez wezwanie tych osób do złożenia oświadczenia o osiąganych dochodach i stanie rodzinnym.

§13. 1. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym jest jawne.

2. Informacja o zakwalifikowaniu do zawarcia umów na lokale na czas nieoznaczony i lokale socjalne na czas oznaczony wraz z uzasadnieniem winna być podana do Publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu, przez okres 1 miesiąca.

3. Na informacji umieszcza się pouczenie o terminie i miejscu składania uwag i zastrzeżeń. Termin do składania uwag i zastrzeżeń powinien wynosić co najmniej 14 dni.

4. Uwagi i zastrzeżenia, o których mowa w ust. 4, winny być rozpatrzone przez Wójta przy udziale Komisji.

§14. 1. Nawiązanie stosunku najmu następuje na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego, sporządzonej w formie pisemnej.

2. Umowy najmu zawierane będą w terminie czternastu dni, od zakwalifikowania do zawarcia umów. W przypadku odmowy przez wnioskodawcę zawarcia umowy w terminie, o którym mowa wyżej, Wójt skreśla wnioskodawcę z listy.

3. Traci prawo do lokalu komunalnego Najemca:

- który w trakcie trwania umowy najmu, uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, lub wszedł w posiadanie w wyniku zawarcia związku małżeńskiego.

ROZDZIAŁ VII

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. Jeżeli w lokalu po śmierci głównego najemcy pozostały osoby, które nie spełniają warunków określonych w art. 691 Kodeksu cywilnego, Wójt po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może wynająć tym osobom ten lub inny lokal mieszkalny, pod warunkiem, że ich stałe zamieszkanie i zameldowanie w tym lokalu jest dłuższe niż 5 lat i nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

§16. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, lub z którymi nie została zawarta umowa w trybie §15, zobowiązane są bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu, w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

3. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane, do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

4. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 3, ustala się w wysokości dotychczasowego czynszu.

ROZDZIAŁ VIII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80,0 m².

§17. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 członków.

2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem w drodze przetargu, z zastosowaniem czynszu wolnego.

ROZDZIAŁ IX

Przepisy końcowe

§18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§19. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca
Rady Gminy
(-) Alina Frąckowiak