

UCHWAŁA Nr XII/106/07

RADY GMINY WĄBRZEŻNO

z dnia 3 grudnia 2007 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych, socjalnych i związanych ze stosunkiem pracy wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąbrzeźno.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 i Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1883, z 2007 r. Nr 128, poz. 902) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, socjalnych i związanych ze stosunkiem pracy wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąbrzeźno”. Zasady stanowią załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wąbrzeźno.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXI/157/01 Rady Gminy w Wąbrzeźnie z dnia 27 listopada 2001r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąbrzeźno (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2002 r. Nr 70, poz. 1457).

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia.

Załącznik
do uchwały Nr XII/106/07
Rady Gminy Wąbrzeźno
z dnia 3 grudnia 2007 r.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, socjalnych i związanych ze stosunkiem pracy wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąbrzeźno

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wąbrzeźno tworzą lokale stanowiące własność gminy, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób będących jej mieszkańcami.

Rozdział 2 Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 2. 1. Lokal mieszkalny może być wynajęty na czas nieoznaczony osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Lokal socjalny może być wynajęty na czas określony osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Umowy najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych zawiera Wójt.

Rozdział 3 Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. O poprawę warunków zamieszkiwania mogą ubiegać się osoby:

- 1) w pierwszej kolejności mieszkańcy zameldowani na pobyt stały od co najmniej roku;
- 2) nie mające tytułu prawnego do innego lokalu, a zamieszkujące w szczególnie trudnych warunkach mieszkaniowych, np. w lokalach, w których przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni mieszkalnej w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania;
- 3) posiadające dochody w wysokości określonej w § 2.

Rozdział 4 Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, na czas trwania stosunku pracy i lokalu socjalnego

§ 4. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają osoby:

- 1) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego, nie mające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego;
- 2) zamieszkujące w budynkach lub lokalach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia lub zdrowia;
- 3) które pozostały w lokalu po ustaniu stosunku najmu, a mieszkały w tym lokalu z byłym najemcą i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej ostatnich 3 lat i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 4) zamieszkujące - w charakterze lokatora - w lokalu, w którym występuje zagęszczenie powierzchni mieszkaniowej;
- 5) bez możliwości i perspektyw zaspokojenia lub poprawy swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 5. 1. Warunkiem zawarcia umowy na lokal mieszkalny przeznaczony do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy jest posiadanie aktualnej umowy o pracę z jednostką organizacyjną gminy.

2. Z mieszkaniowego zasobu mogą zostać wydzielone lokale przeznaczone na najem związany ze stosunkiem pracy wynikający z potrzeby zatrudnienia na terenie gminy osób z określonymi kwalifikacjami.

3. O lokal mieszkalny wynajmowany na czas trwania stosunku pracy nie mogą ubiegać się osoby mające tytuł prawny do innego lokalu.

§ 6. 1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu socjalnego mają osoby:

- 1) które nabyły uprawnienia do otrzymania takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
- 2) w stosunku, do których orzeczono eksmisję wyrokiem sądowym;
- 3) o niskich dochodach, które znalazły się w niedostatku i nie stać ich na wynajem lokalu.
 2. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta na okres do 3 lat.
 3. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 7. Prawo ubiegania się o mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego nie przysługuje osobie, która była właścicielem lokalu mieszkalnego i przeniosła jego własność na inną osobę lub była najemcą i utraciła go z własnej winy.

§ 8. Osoba, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia proponowanego lokalu traci prawo do otrzymania mieszkania.

§ 9. 1. Zawarcie umowy najmu, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokali, zobowiązuje najemcę do wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Wysokość kaucji wynosi 12 krotność miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu, płatnej jednorazowo, w terminie do miesiąca od dnia zawarcia umowy lub w 3 ratach miesięcznych.

§ 10. W miarę możliwości z mieszkaniowego zasobu Gminy Wąbrzeźno wydziela się pomieszczenia tymczasowe w rozumieniu artykułu 1046 § 4 i § 6 Kodeksu postępowania cywilnego.

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

§ 11. 1. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale za pisemną zgodą Wójta, po spełnieniu następujących warunków:

- 1) potwierdzeniu, iż posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali;
- 2) udokumentowaniu, iż na żadnym z najemców lokali podlegających zamianie nie ciąży zaległości z tytułu czynszu oraz z tytułu innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali;
- 3) potwierdzeniu, iż w wyniku zamiany na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypadało będzie nie mniej niż 5 m² łącznej powierzchni mieszkalnej.

2. Gmina realizuje zamianę z urzędu, gdy za zamianą przemawiają ważne potrzeby gminy, względy społeczne lub zdrowotne.

Rozdział 6

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony, na czas trwania stosunku pracy i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 12. 1. Osoby zainteresowane wynajęciem lokalu mieszkalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąbrzeźno składają wniosek o wynajęcie lokalu do Wójta.

2. Wniosek o przydzielenie lokalu powinien zawierać opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i materialnej oraz potwierdzenie wysokości osiągniętych dochodów.

3. Kierownik Komunalnego Zakładu Budżetowego w Wąbrzeźnie, który w imieniu gminy administruje mieszkaniowym zasobem gminy rozpatruje złożone wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub socjalnego zgodnie z kryteriami określonymi w niniejszej uchwale, celem ustalenia uprawnień wnioskodawców do zawarcia umowy.

4. Osoby, których wnioski nie zostały pozytywnie rozpatrzone, a ich sytuacja mieszkaniowa nie uległa zmianie powinny ponowić wniosek w kolejnym roku kalendarzowym.

§ 13. 1. W celu zapewnienia kontroli społecznej przy zawieraniu umów najmu na czas nieoznaczony, na czas trwania stosunku pracy i najmu lokali socjalnych Wójt powołuje Komisję.

2. Zadaniem Komisji jest opiniowanie, przedłożonych wniosków o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony, lokali socjalnych i na czas trwania stosunku pracy.

3. Przy opiniowaniu wniosków Komisja zwraca uwagę na:

- 1) sytuację mieszkaniową wnioskodawcy;
- 2) sytuację materialną wnioskodawcy;
- 3) warunki określone w niniejszej uchwale.

4. W oparciu o opinię Komisji, Wójt zawiera umowy najmu.

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

§ 14. 1. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły z mocy prawa, podjęte będą działania mające na celu odzyskanie lokalu.

2. Biorąc pod uwagę istotne względy społeczne, a w szczególności rodzinne lub zdrowotne Wójt może z osobami, o których mowa w ust. 1 zawrzeć umowę najmu, jeżeli:

- 1) są pełnoletnie i pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, są jego osobami bliskimi, okres stałego zameldowania i wspólnego zamieszkiwania w tym lokalu z najemcą jest nie krótszy niż pięć lat, a osoby ubiegające się o najem nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu;
- 2) wspólnie zamieszkiwały w lokalu do chwili śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu oraz były jego bliskimi (wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo i osoby przysposobione);
- 3) osoby wymienione w ust. 2 udokumentują, że na lokalu nie ciąży zaległości z tytułu czynszu i innych opłat związanych z eksploatacją;
- 4) w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po wyrażeniu pozytywnej opinii przez Komisję, Wójt może odstąpić od wymaganego warunku zameldowania przez okres pięciu lat, określonego w pkt 1.

Rozdział 8

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 15. 1 Wolne lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przysługują osobom, które spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) wykażą poświadczone dochody wskazujące na zdolność utrzymania lokalu;
- 2) nie zalegają z opłatami za dotychczas zajmowany lokal mieszkalny;
- 3) ich rodzina składa się z co najmniej z 5 osób;
- 4) zwolnią dotychczas zajmowany lokal komunalny.

2. W razie braku najemców spełniających powyższe kryteria lokal może zostać:

- 1) podzielony na dwa odrębne lokale mieszkalne na cele wynajmu;
- 2) wynajęty osobie, która spełnia co najmniej wymagania określone w ust.1 pkt 1 i 2 oraz nie jest właścicielem innego lokalu, budynku mieszkalnego lub działki budowlanej.

3. Wyboru dokonuje Wójt po zasięgnięciu opinii Komisji uwzględniając zapis ust. 1.

4. W przypadku wpłynięcia dwóch lub więcej ofert od osób, o których mowa w ust 2 pkt. 2 najemca lokalu jest ustalany w drodze przetargu ograniczonego dotyczącego licytacji wysokości stawki czynszu.

5. Najniższa stawka czynszu za lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynosi 150 % stawki bazowej obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy i jest stawką wyjściową przy przeprowadzaniu licytacji określonej w ust. 4.

UZASADNIENIE

Zgodnie z 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 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy obowiązana jest do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Art. 21. 1. Rada Gminy uchwała:

2) zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel; w razie gdy rada gmin nie określi w uchwale odmiennych zasad, do lokali podnajmowanych przez gminę stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie 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 lokalu socjalnego;

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 i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych 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 wstąpiły po śmierci najemcy;

7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Przedstawiony do uchwalenia projekt uchwały stanowi wykonanie przepisów ustawy.