

z dnia 1 marca 2013 r.

w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Słupno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

§ 1. Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Słupno stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr 247/XXIV/09 Rady Gminy Słupno z dnia 30 marca 2009r. w sprawie utworzenia mieszkaniowego zasobu gminy, przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Słupno w latach 2009-2013 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w części obejmującej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Słupno (Dz. Urz. Woj. Maz. 2009.92.2586).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Słupno



Elżbieta Kuchta

RADCA PRAWNY



mgr Henryk Jastrzębski
WzP-147

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI
WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY SŁUPNO**

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Słupno, zwanego dalej „mieszkaniowym zasobem gminy”.
2. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gmina wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w niniejszej uchwale.
3. Gmina Słupno wydziela lokale socjalne na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Słupno,
 - 2) mieszkańcu gminy - należy przez to rozumieć osobę stale zamieszkujejącą na terenie gminy Słupno,
 - 3) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.)
 - 4) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujejące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.
 - 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP “Monitor Polski”.
5. Gmina Słupno wynajmuje:
 - 1) lokale komunalne
 - 2) lokale socjalne
 - 3) pomieszczenia tymczasowe.
6. Gmina Słupno zawiera umowy najmu lokali komunalnych na czas nieoznaczony, a umowy najmu lokali socjalnych i tymczasowych na czas oznaczony.

ROZDZIAŁ II

ZASADY GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu zobowiązany jest Wójt Gminy Słupno lub osoby działające na zasadzie udzielonego pełnomocnictwa.

ROZDZIAŁ III

KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM PRZYŚLUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALU KOMUNALNEGO I LOKALU SOCJALNEGO ORAZ WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCA ODDANIE LOKALU W NAJEM

1. Najemcami lokali komunalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być mieszkańcy gminy, którzy spełniają łącznie następujące kryteria:
 - 1) zamieszkują na terenie gminy w lokalu, w którym na osobę (członka rodziny) przypada mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10m² powierzchni łącznej pokoi,
 - 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - a) 225% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
 - b) 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
2. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobom które spełniają łącznie następujące kryteria:
 - 1) zamieszkują na terenie gminy w lokalu, w którym na osobę (członka rodziny) przypada mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10m² powierzchni łącznej pokoi,
 - 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - a) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
 - b) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż jeden rok i nie dłuższy niż 3 lata.
4. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji materialnej, o której mowa w ust. 2, a ponadto:
 - a) nie zalega z opłatami za lokal,
 - b) przestrzega zasad regulaminu porządku domowego,
 - c) utrzymuje lokal w należytych stanie.
5. Pomieszczenia tymczasowe wynajmowane są na okres do 6 miesięcy.
Wysokość czynszu najmu ustala się jak dla lokali socjalnych.
6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego przysługuje:
 - 1) niepełnosprawnym lub rodzinom z osobami niepełnosprawnymi,
 - 2) samotnie wychowującym nieletnie, uczące się dzieci,
 - 3) emerytom i rencistom spełniającym kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, nie mających prawa do zamieszkania w innym lokalu mieszkalnym,

- 4) usamodzielniającemu się wychowankowi placówki opiekuńczej lub szkolno-opiekuńczej, który w okresie ostatnich trzech lat opuścił placówkę,
 - 5) osobom oczekującym na lokal socjalny na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych,
 - 6) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w danym roku,
 - 7) osobom pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych,
 - 8) osobom, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę,
 - 9) osobom, zakwalifikowanym do otrzymania lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy,
 - 10) osobom, które posiadają zameldowanie i zamieszkiwały w gminie Słupno przynajmniej przez okres ostatnich 5 lat i spełniają łącznie kryteria określone w ust. 1.
7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:
- 1) zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
 - 2) w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,
 - 3) dzieci opuszczające placówki opiekuńczo -wychowawcze i rodziny zastępcze,
 - 4) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.
8. Kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowa najmu lokalu komunalnego i lokalu socjalnego na czas oznaczony dokonuje się spośród osób znajdujących się na liście, z udziałem Komisji Mieszkaniowej biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.
9. Wójt w drodze Zarządzenia powołuje Komisję Mieszkaniową.
10. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje Wójt.
11. Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę przydzielonego lokalu mieszkalnego lub nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania przydziału powoduje utratę prawa do lokalu w kolejnym roku kalendarzowym. Po upływie tego okresu osoba taka ma prawo złożyć kolejny wniosek o przydział mieszkania.

ROZDZIAŁ IV

TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI ZAWIERANY NA CZAS NIEOZNACZONY I O NAJEM LOKALI SOCJALNYCH ORAZ SPOSÓB PODDANIA TYCH SPRAW KONTROLI SPOŁECZNEJ

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Słupno zwane dalej lokalami będą oddawane w najem zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) – zwaną dalej ustawą.
2. Lokale mogą być oddane w najem na czas nieokreślony osobom w trudnej sytuacji życiowej, nie posiadającym wraz z innymi osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania tytułu prawnego do lokalu lub domu mieszkalnego, osobom które nie są posiadaczami

samoistnymi lokalu mieszkalnego bądź nie mają prawa do zamieszkania w innym lokalu mieszkalnym.

3. Przez lokal socjalny rozumiemy lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie, zgodnie z art.2 ust.1 pkt 5 ustawy.

4. Wnioski o przydział lokalu należy składać do Urzędu Gminy w Słupnie.

5. Decyzję w sprawie przydziału lokalu mieszkalnego podejmuje Wójt Gminy po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej i zbadaniu:

a) dotychczasowych warunków mieszkaniowych wnioskodawcy,

b) warunków materialnych i rodzinnych wnioskodawcy.

6. Społeczną kontrolę nad procesem udostępnienia lokali sprawuje Komisja Mieszkaniowa

7. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy m.in.:

- opiniowanie wniosku o najem lokalu,
- dokonywanie oględzin pomieszczeń zajmowanych przez osoby składające wnioski,
- rozpatrywanie i opiniowanie odwołań.

ROZDZIAŁ V

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

1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy dokonywana będzie w przypadku przeprowadzania niezbędnych remontów mieszkania bądź budynku na okres przeprowadzonego remontu. Lokal zamienny powinien być wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni.

2. Zamiana pomiędzy najemcami lokali w ramach mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonywana na wniosek najemców za zgodą Wójta Gminy.

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

1. W przypadku śmierci głównego lokatora mieszkania, osoby pozostające w mieszkaniu w tym dniu wchodzi w prawa najemcy, które w okresie 2 miesięcy są zobowiązane do

uregulowania tytułu prawnego, pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w Rozdziale III.

2. W przypadku nie dopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 1 gmina wezwie te osoby do dobrowolnego opróżnienia lokalu. W przeciwnym wypadku gmina wystąpi do Sądu z powództwem o nakazanie przez Sąd opróżnienia lokalu.

ROZDZIAŁ VII POSTANOWIENIA KOŃCOWE

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) oraz kodeksu cywilnego.


PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy

Elżbieta Kuchta

Uzasadnienie

W myśl art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Gminy zobowiązana jest do ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy


Elżbieta Kuchta