

Załącznik do Uchwały Nr IV/15/2011

Rady Gminy w Gąsawie

z dnia 25 lutego 2011 r.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gąsawa

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gmina Gąsawa wynajmuje lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminnego na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Gąsawa;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Gąsawa.

Rozdział 2.

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

§ 3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gąsawa wchodzi lokale mieszkalne i socjalne, stanowiące własność Gminy, które mogą być przedmiotem najmu lub zamiany wyłącznie na rzecz osób fizycznych.

§ 4. 1. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta z osobami, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, które zamieszkują lokal, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a także osoby zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego lub w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego;
 - 2) osoby, które mają udokumentowane stałe zamieszkiwanie na terenie gminy Gąsawa przez okres co najmniej pięciu ostatnich lat;
 - 3) jeżeli wnioskodawca, jego małżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym gospodarstwie domowym nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części;
 - 4) osiągają średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku który nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
2. Z osobami wymienionymi w ust. 1 umowy najmu mogą być zawarte, jeśli osoby te:
- 1) nie dewastowały dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego;
 - 2) nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych;
 - 3) nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu.

3. 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.

§ 5. Umowy najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych zawiera Wynajmujący.

§ 6. Za dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony lub lokali socjalnych w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się dochód w rozumieniu obowiązujących przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734 z późn.zm.).

§ 7. Określa się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu w sposób następujący:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, gdy średni miesięczny dochód najemcy z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza 70% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8. Prawo do poprawy warunków zamieszkiwania przysługuje:

- 1) najemcy mieszkającemu w lokalu będącym w złym stanie technicznym;
- 2) najemcy mieszkającemu w lokalu nie nadającym się na pobyt stały ludzi w wyniku klęski żywiołowej, ekologicznej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 3) najemcy mieszkającemu w lokalu o powierzchni mieszkalnej, przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy mniejszej niż 5 m², jeżeli nie zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu związanych z najmem lokalu;
- 4) najemcy będącemu osobą niepełnosprawną, najemcy prowadzącemu wspólne gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną oraz innemu najemcy, jeżeli przemawiają za tym ważne przyczyny związane z korzystaniem lokalu lub inne ważne okoliczności, a najemca nie zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu związanych z najmem lokalu.

Rozdział 4.

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

§ 9. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom w szczególności:

- 1) zajmujących lokale w budynkach, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, przeznaczonych do rozbiórki w związku z celami inwestycyjnymi Gminy;
- 2) pozbawionym lokali wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 3) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych decyzją właściwego organu do rozbiórki;
- 4) pozostających w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej w przypadku:

- a) niepełnosprawności lub ciężkiej i przewlekłej choroby wnioskodawcy lub członka rodziny uprawnionego do wspólnego zamieszkiwania;
 - b) występowania przemocy lub innej patologii w rodzinie.
2. Lokale socjalne w pierwszej kolejności otrzymują:
- 1) osoby, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądu;
 - 2) osoby, które zostały pozbawione mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
 - 3) osoby nie posiadające mieszkania lub, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i znajdują się w niedostatku.
3. Umowę lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony do 3 lat.
4. 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.
- § 10.** 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.
- § 11.** Osoba, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia proponowanego lokalu traci prawo do otrzymania mieszkania.

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

- § 12.** 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 zaległość 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 5m² łącznej powierzchni mieszkalnej.
2. Gmina realizuje zamianę z urzędu, gdy za zamianą przemawiają ważne potrzeby gminy, względy społeczne lub zdrowotne.
3. Wójt nie wyrazi zgody na zamianę, jeżeli byłaby sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 6.

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

- § 13.** 1. Osoby zainteresowane wynajęciem lokalu mieszkalnego lub socjalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gąsawa składają wniosek o wynajęcie lokalu do Wójta Gminy Gąsawa.
2. Wniosek o przydzielenie lokalu powinien zawierać opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i materialnej oraz potwierdzenie wysokości osiągniętych dochodów.

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

§ 14. 1. W celu zapewnienia kontroli społecznej przy zawieraniu umów najmu na czas nieoznaczony i najmu lokali socjalnych Wójt współpracuje z Komisją.

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

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 wystąpiły po śmierci najemcy

§ 15. 1. W przypadku śmierci najemcy lokalu i pozostaniu w nim osób wspólnie z nim zamieszkujących do chwili jego śmierci, pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu przysługuje: małżonkowi nie będącemu współnajemcą lokalu, a w dalszej kolejności dzieciom najemcy i ich współmałżonkom, innym osobom wobec, których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobie, która pozostawał faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

2. W razie braku osób wymienionych w ust. 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 16. 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 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 lokal przeznacza się do sprzedaży w drodze przetargu.

Rozdział 9.

Zwiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy Gąsawa poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne

§ 17. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Gąsawa można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach, stanowiących własność Gminy Gąsawa w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.

2. Adaptacja, o której mowa w ust. 1 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie, odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych lub kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych.

3. Obiekty budowlane i lokale przewidziane do wymienionych w ust. 1 robót budowlanych typuje Wójt.

4. Załatwienie spraw dotyczących zawarcia umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację musi być poprzedzone złożeniem wniosku.

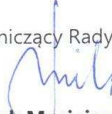
5. Wyboru osób, które otrzymują skierowanie na zawarcie umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu dokonuje Wójt.

6. Na podstawie uzyskanego skierowania oraz wymaganych projektów technicznych osoba wymieniona w ust. 5 zawiera z wynajmującym umowę o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację.

7. W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego lub lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i wynajmującego oraz stosowne rozliczenie, z tym związane.

8. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu, inwestor, z którym zawarto umowę na udostępnienie obiektu budowlanego do lokalu otrzymuje skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Przewodniczący Rady Gminy


Marek Maciejewski