

Uchwała Nr XV/76/2008

Rady Gminy Zławieś Wielka
z dnia 26 marca 2008 roku

w sprawie: **zasad wynajmowania lokali mieszkalnych, socjalnych i związanych ze stosunkiem pracy wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zławieś Wielka**

Na podstawie art.21 ust.1 pkt.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz.U. z 2005r. Nr 31 poz.266 i Nr 69 poz.626 oraz z 2006r.Nr 86 poz.602, Nr 167 poz.1193 i Nr 249 pz.1833/ art.18 ust.2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /Dz.U z 2001r. Nr 142 poz.1591, z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz.717, Nr 162 poz.1568, z 2004r. Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz.1759, z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz.1457, z 2006r. Nr 17 poz.128 Nr 181 poz. 1337, z 2007r. Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz.1218/

uchwala się co następuje:

§ 1

Uchwała się „Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, socjalnych i związanych ze stosunkiem pracy wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zławieś Wielka”, stanowiące załącznik do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zławieś Wielka.

§ 3

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Drewnowski

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

§ 1

Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem najmu i zamiany wyłącznie na rzecz osób fizycznych.

§ 2

Lokal mieszkalny może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobie, która spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) przed złożeniem wniosku o najem lokalu zamieszkiwała i była zameldowana na pobyt stały przed okres co najmniej 5 lat a terenie Gminy Zławieś Wielka;
- 2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego albo zamieszkuje w lokalu, w którym powierzchnia użytkowa na jedną osobę nie przekracza 5m²;
- 3) średni dochód /brutto/ na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku jest niższy niż 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3

1. Pierszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Zławieś Wielka przysługuje w następującej kolejności:
 - 1) pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego;
 - 2) zajmującym lokale w budynkach stanowiących mienie komunalne gminy przeznaczonych do rozbiórki decyzją organu nadzoru budowlanego;
 - 3) zajmującym lokale przeznaczone na cele edukacyjne i ochrony zdrowia;
 - 4) zajmującym lokale przeznaczone do rozbiórki w związku z inwestycją gminy;
 - 5) rodzinom wielodzietnym znajdującym się w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągającym dochód nie wyższy niż 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
 - 6) osobom, które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności nie mając możliwości powrotu do lokalu zajmowanego przed umieszczeniem pod warunkiem, że ostatnim miejscem zamieszkania przed pobytem w domu dziecka był teren Gminy Zławieś Wielka;
 - 7) uprawnionym na podstawie przepisów szczegółowych.
2. Za rodziny znajdujące się w trudnych warunkach mieszkaniowych uznaje się rodziny mieszkające w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej a lokal nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi.
3. Warunki określone w ust.1 pkt.2 i 4 muszą być spełnione również w chwili zawarcia umowy najmu.

4. Za dochód, o którym mowa w ust.1 pkt.5 uważa się dochód, bez względu na tytuł i źródło, uzyskany łącznie przez wnioskodawcę i członków jego rodziny, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania lokalu, po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe określone w przepisach o ubezpieczeniu społecznym, chyba że składki zostały zaliczone do kosztów uzyskania przychodów,
5. Średni miesięczny dochód ustala się przyjmując za podstawę dochód z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.
Dochód podlega ponownemu ustaleniu w momencie kwalifikowania do przydziału lokalu mieszkalnego.

§ 4

1. W przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, pierszeństwo do zawarcia umowy przysługuje zamieszkującym i zameldowanym w tym lokalu przez okres co najmniej 5 lat:
 - 1) pełnoletnim dzieciom;
 - 2) osobom przysposobionym;
 - 3) rodzicom o ile spełniają kryterium określone w § 3 ust.4.
2. W przypadku śmierci najemcy do wstąpienia w stosunek najmu stosuje się przepisy art.691 Kodeksu cywilnego.
3. Zasady określone w ust.1 i 2 nie dotyczą osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego lub domu jedno lub wielorodzinnego.
4. Umowy najmu lokali w budynkach szkolnych/ lub po byłych szkołach/ zawierane będą w pierwszej kolejności z nauczycielami a następnie pracownikami nie będącymi nauczycielami na czas wykonywania pracy.

§ 5

1. Na lokale socjalne Rada Gminy może przeznaczyć lokale mieszkalne o obniżonym standardzie lecz nadające się do zamieszkania, w przypadku opuszczenia ich przez dotychczasowych najemców. W lokalu socjalnym powierzchnia pokoi przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10m².
2. Lokal socjalny przysługuje:
 - 1) osobom, które zamieszkują w budynkach stwarzających zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, stwierdzone przez właściwy organ nadzoru budowlanego, jeżeli nie ma możliwości zapewnienia lokalu zamiennego;
 - 2) osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia Sądu;
 - 3) bezdomnym zamieszkującym poprzednio na terenie gminy.
3. Do wynajęcia lokalu socjalnego mogą być również zakwalifikowane osoby, które:
 - 1) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w domu dziecka zamieszkiwały w Gminie Zławieś Wielka;
 - 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i średni dochód miesięczny na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie tych osób do przydziału lokalu nie przekracza 100 % w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym, najniższej emerytury obowiązującej w tym okresie.
4. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres do 3 lat. Umowę tę można – na

wniosek najemcy przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca spełnia nadal warunki uzasadniające zajmowanie takiego lokalu.

§ 6

1. Zamiany lokali mieszkalnych można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek najemców posiadających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie po uzgodnieniu z Wójtem Gminy warunków zamiany.
3. Na wniosek najemcy zajmującego lokal w zasobach gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal w tych zasobach.

§ 7

Sporządzenie protokołu uzgodnień dotyczącego ustaleń zamiany i podpisanie go przez wnioskodawców oraz Wójta, stanowi podstawę do zawarcia umów najmu z najemcami zamienianych lokali.

§ 8

1. Wnioski o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy opiniuje Komisja Mieszkaniowa w składzie: przewodniczący pracownik Urzędu Gminy zajmujący się sprawami mieszkaniowymi, pracownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej będący stałym członkiem Komisji Mieszkaniowej oraz sołtys, właściwy ze względu na miejsce położenia lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem posiedzenia Komisji.
2. Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej zawiadamia każdorazowo o terminie i przedmiocie posiedzenia radnego posiadającego mandat w okręgu, na którego obszarze znajduje się lokal mieszkalny, będący przedmiotem opiniowania. Radny pełni funkcję obserwatora z ramienia Rady Gminy.

§ 9

Osoby objęte wykazem, które odmówią przyjęcia mieszkania bez uzasadnionej przyczyny, zostaną z wykazu skreślone, a ich wnioski nie będą weryfikowane przez okres kolejnych 5 lat.

§ 10

Osoba ubiegająca się o przyznanie lokalu winna złożyć w Urzędzie Gminy pisemny wniosek zawierający:

- 1) imię, nazwisko i adres wnioskodawcy;
- 2) opis sytuacji mieszkaniowej wnioskodawcy;
- 3) dowody potwierdzające wysokość dochodów;
- 4) oświadczenie o braku prawa do innego lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego.

§ 11

Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być przeznaczone na:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych rodzin liczących pięć lub więcej osób;
- 2) utworzenie dwóch lokali mieszkalnych na cele wynajmu;
- 3) wynajem w drodze przetargu.

§ 12

Mieszkaniowy Zasób Gminy Zławieś Wielka można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na własny koszt adaptacji strychów, suszarni i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych, usytuowanych w obiektach stanowiących własność gminy w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.

§ 13

Adaptacja, o której mowa w § 12 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie, odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych na lokal mieszkalny.

§ 14

Obiekty budowlane i lokale wymienione w § 13 typuje Urząd Gminy.

§ 15

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

§ 16

Wyboru osób, które otrzymają skierowanie na zawarcie umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu dokonuje Wójt Gminy Zławieś Wielka po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 17

Na podstawie uzyskanego skierowania oraz wymaganych projektów budowlanych osoba wymieniona w § 13 zawiera z Gminą umowę o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację.

§ 18

W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego lub lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki Inwestora i Gminy oraz rozliczenia z tym związane.

§ 19

Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze robót związanych z adaptacją lokalu z Inwestorem, z którym zawarto umowę na udostępnienie obiektu budowlanego, zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego.

§ 20

Umowy w sprawie najmu lokali mieszkalnych, socjalnych i związanych ze stosunkiem pracy zawiera Wójt Gminy.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XV/76/2008
Rady Gminy Zławieś Wielka
z dnia 26 marca 2008 roku

w sprawie: **zasad wynajmowania lokali mieszkalnych, socjalnych i związanych ze
stosunkiem pracy wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Zławieś Wielka**

Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego /Dz.U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm./ nałożyła na Radę Gminy obowiązek uchwalenia zasad wynajmowania lokali.