

Uchwała Nr V/30/2007

Rady Gminy Męcinka z dnia 26 marca 2007 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Męcinka.

Na podstawie art. 4 i 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 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) uchwala się:

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Męcinka

Rozdział I Postanowienia ogólne.

§1.

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Męcinka i ustala kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§2.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę 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 z późn. zm.),
- 2) wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Męcinka,
- 3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Męcinka .

§3.

Wynajmującym lokale mieszkalne jest Gmina Męcinka, reprezentowana przez wójta gminy.

Rozdział II
Zasady gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Męcinka.

§4.

1. Gmina wynajmuje lokale osobom fizycznym nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których miejscem pobytu jest Gmina Męcinka.
2. Przez miejsce pobytu, o którym mowa w ust. 1 rozumie się przebywanie w sensie fizycznym na terenie Gminy Męcinka, przez okres co najmniej jednego roku.

§5.

Wynajęcie lokalu mieszkalnego na rzecz osób spoza gminy może nastąpić wyłącznie w ramach zamiany lokalu mieszkalnego.

§6.

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Męcinka mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony.

Rozdział III
Kryteria wyboru osób, którym będzie przysługiwać
pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§7.

Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom które:

- 1) utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej , katastrofy , pożaru , itp.
- 2) nie posiadają samodzielnego lokalu mieszkalnego i nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowy w inny sposób,
- 3) mieszkają w lokalu , nie spełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określonych w przepisach prawa budowlanego,
- 4) znajdują się w trudnych warunkach materialnych.

§8.

1. W rozumieniu niniejszej uchwały za trudne warunki materialne uzasadniające wynajęcie:

- 1) lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony uważa się:
 - a) w przypadku osoby samotnej, średni miesięczny dochód brutto w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o najem lokalu nie przekraczający 150% najniższej emerytury,
 - b) w przypadku rodziny, średni miesięczny dochód brutto w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o najem lokalu nie przekraczający 100% najniższej emerytury na osobę w rodzinie,
- 2) lokalu socjalnego na czas oznaczony uważa się :
 - a) w przypadku osoby samotnej, średni miesięczny dochód brutto w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o najem lokalu nie przekraczający 75% najniższej

- emerytury,
- b) w przypadku rodziny, średni miesięczny dochód brutto w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o najem lokalu nie przekraczający 50% najniższej emerytury na osobę w rodzinie.
 2. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenia chorobowe określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu.
 3. Przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osoby stale razem zamieszkujące.

§9.

1. Najemcami lokalu socjalnego mogą zostać wyłącznie osoby, których potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone, spełniające jeden z poniższych warunków:
 - 1) bezdomne,
 - 2) nie posiadające tytułu prawnego do lokalu, a w szczególności :
 - a) opuszczające zakłady karne,
 - b) będące pełnoletnimi wychowankami opuszczającymi Domy Dziecka lub inne placówki opiekuńczo-wychowawcze,
2. W przypadku orzeczenia sądowego ustalającego uprawnienie do lokalu socjalnego, umowę najmu zawiera się w pierwszej kolejności o ile lokal taki gmina posiada,
3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres co najmniej 1 roku, lecz nie dłużej niż na dwa lata.

ROZDZIAŁ IV **Zasady postępowania** **przy ubieganiu się o lokal z zasobów mieszkaniowych gminy.**

§10.

1. Wynajęcie lokalu mieszkalnego każdorazowo poprzedza złożenie wynajmującemu uzasadnionego wniosku o najem lokalu.
2. Wnioski złożone na więcej niż jeden rodzaj lokalu mieszkalnego lub nie określające rodzaju lokalu nie będą rozpatrywane.
3. Wnioskodawca jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadamiania wynajmującego o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku.

§11.

Składający wniosek o wynajem lokalu zobowiązany jest do udokumentowania dochodu, jaki przypada na jednego członka gospodarstwa domowego.

§12.

1. W celu zapewnienia kontroli społecznej w przedmiocie zawierania umów najmu na czas nieoznaczony i na najem lokali socjalnych wójt powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. Zadaniem Komisji jest opiniowanie wniosków o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony i na najem lokali socjalnych, z uwzględnieniem kryteriów określonych w niniejszej uchwale.
3. W oparciu o opinię Komisji wójt zawiera umowę najmu.

§13.

Bez zachowania trybu określonego w §12 mogą być zawierane umowy najmu z osobami pozbawionymi mieszkań w wyniku zdarzenia losowego.

Rozdział V **Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych**

§14.

Wójt zapewnia wynajęcie lokalu zamiennego najemcom mieszkającym w budynkach lub lokalach przeznaczonych do remontu kapitalnego bądź do rozbiórki lub modernizacji oraz wykwaterowania ze względu na inne cele i inwestycje.

§15.

1. Wójt może dokonać zmiany lokalu na lokal wolny najemcom, którzy zajmują lokale mieszkalne nie dostosowane do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim. Osoby te mogą wnioskować o zawarcie umowy najmu na inny lokal, w którym utrudnienie nie będzie występować.
2. Na wyłączny wniosek najemcy, gdy przemawiają za tym jego warunki społeczno-ekonomiczne, umowa najmu na lokal uzyskany w drodze wzajemnej zmiany, może być zawarta także wtedy, gdy w wyniku zmiany, na osobę uprawnioną będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.
3. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokalu może nastąpić w przypadku, gdyby zamiana spowodowała naruszenie obowiązujących przepisów lub istotne pogorszenie warunków mieszkaniowych osób zajmujących lokal.

§16.

Na wniosek najemcy wójt może dokonać zamiany na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej, w przypadku, gdy :

- 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponad normatywną powierzchnię użytkową,
- 2) najemca ubiega się o zmianę na lokal o niższym standardzie.

Rozdział VI
Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu po wyprowadzeniu się bądź śmierci najemcy

§ 17

1. Ustalenie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego może nastąpić na rzecz:
 - 1) osób pozostałych w lokalu bez tytułu prawnego po śmierci głównego najemcy, na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, tj. małżonka nie będącego współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli zamieszkiwała z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.
 - 2) osób pozostałych w lokalu mieszkalnym po wyprowadzeniu się głównego najemcy, tj. małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i współmałżonka, wstępni, zstępni, rodzeństwo, osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych - wspólnie zamieszkujący z głównym najemcą do chwili jego wyprowadzenia się.
2. Kryteria ustalenia tytułu prawnego:
 - a) wymagany wiek pełnoletności
 - b) brak tytułu prawnego wnioskodawcy i jego współmałżonka do innego lokalu mieszkalnego,
 - c) fakt zamieszkiwania wspólnie z najemcą winien być poparty oświadczeniami administratora,
 - d) faktyczne zamieszkiwanie z najemcą do chwili jego śmierci, bądź wyprowadzenia przez okres co najmniej 5 lat poparte zameldowaniem,
 - e) bieżące regulowanie należności związanych z wynajmem przedmiotowego lokalu.

§18.

Najemca pozbawiony tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych, może wnioskować o ponowne zawarcie umowy najmu, w przypadku całkowitej spłaty zobowiązań.

Rozdział VII
Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 19

1. Wolne lokale o powierzchni przekraczającej 80m² należące do mieszkaniowego zasobu gminy mogą być oddawane w najem po uprzednio przeprowadzonym przetargu publicznym.
2. Podstawą zawarcia umowy najmu lokali, o których mowa w ust.1 będą stawki czynszu uzyskane w drodze przetargu, przez osobę wygrywającą przetarg.
3. Stawkę wywoławczą czynszu za 1m² powierzchni użytkowej stanowi stawka obowiązująca dla lokali mieszkalnych ustalona przez wójta.

Rozdział VIII
Postanowienia końcowe.

§20.

W przypadku stwierdzenia w trakcie sprawdzania sytuacji rodzinnej i materialnej wnioskodawcy przed podpisaniem umowy o najem lokalu, że wnioskodawca podał nieprawdziwe dane w szczególności co do sytuacji materialnej rodziny, wójt może odstąpić od zawarcia umowy najmu.

§21.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Męcinka.

§22.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Uzasadnienie

Do uchwały Rady Gminy Męcinka Nr V/30/07 z dnia 26 marca 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Męcinka.

Obowiązek uchwalenia przez Radę Gminy Męcinka zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynika z art. 4 i 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 z późn. zm.) Zasady w sposób szczegółowy normują sprawy związane z przydziałem mieszkań.