

UCHWAŁA NR VIII/46/2011
Rady Gminy Kołaczkowo
z dnia 28 czerwca 2011 r.

w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kołaczkowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, Dz. U. z 2002 r., Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r., Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; Dz. U. z 2005 r., Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r., Nr 17, poz. 128; Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007 r., Nr 48, poz. 327; Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2008 r., Nr 180, poz. 1111; Nr 223, poz. 1458; Dz. U. z 2009 r., Nr 52, poz. 420; Nr 157, poz. 1241; Dz. U. z 2010 r., Nr 28, poz. 142; Nr 28, poz. 146; Nr 40, poz. 230; Nr 106, poz. 675; Dz. U. z 2011 r., Nr 117, poz. 679) oraz na podstawie art. 21 ust.1 pkt 2 i art.21 ust.3 Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r., Nr 69, poz. 626; Dz. U. z 2006 r., Nr 86, poz. 602; Nr 167, poz. 1193; Nr 249, poz. 1833; Dz. U. z 2007 r., Nr 128, poz. 902; Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2010 r., Nr 3, poz. 13) Rada Gminy Kołaczkowo uchwala co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§1.1 Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy Kołaczkowo, w skład którego wchodzi lokale wymienione w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§1.2 Gmina Kołaczkowo zawiera umowy najmu lokali na czas nieoznaczony, a umowy najmu lokali socjalnych i zamiennych na czas oznaczony, z zastrzeżeniem ust. 3.

§1.3 Gmina Kołaczkowo nie zawiera umów najmu lokali na czas nieoznaczony, umów najmu lokali socjalnych i zamiennych na czas oznaczony z osobami, które były właścicielami lokali i przeniosły ich własność na inne osoby.

Rozdział 2
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.

§2.1 Gmina Kołaczkowo zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§2.2 Przez niskie dochody należy rozumieć:

1. dla osób ubiegających się o oddanie lokali w najem, jeżeli średni miesięczny dochód brutto na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie przekracza:
 - a) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

2. dla osób ubiegających się o oddanie w najem lokalu socjalnego, jeżeli średni, miesięczny dochód brutto na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie przekracza:
 - a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Z tytułu najmu lokali najemca zobowiązany jest opłacać czynsz oraz ponosić inne opłaty.

§2.3 Za dochód uprawniający do przyznania lokalu na czas nieoznaczony i czas oznaczony uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba, że zostały zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodów nie wlicza się dodatków dla sierot, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

§2.4 Przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

§2.5 Dochód z gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 ha przeliczeniowego ostatnio ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

§2.6 Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.

§2.7 Do dochodu zalicza się dochód uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§3.1 Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1. zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
2. zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r., o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

§3.2 Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 4

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

§4.1 Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być oddany w najem osobie pełnoletniej, która oprócz spełnienia kryteriów dochodowych określonych w niniejszej uchwale, zamieszkuje na terenie gminy w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

§4.2 Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

1. oczekującym na lokal socjalny na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych,
2. posiadającym tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem tego faktu przez organ nadzoru budowlanego,
3. zamieszkującym w lokalu zamiennym przez czas dłuższy niż rok z powodu koniecznej naprawy lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu,
4. pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych,
5. które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę,
6. zakwalifikowanym do otrzymania lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy,
7. które podjęły się dokonania nadbudowy lub rozbudowy obiektów budowlanych stanowiących własność gminy.

§4.3 Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom:

1. w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,
2. pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych.

§4.4 Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż jeden rok. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy, tj. spełnia kryteria uchwały określające uprawnienia do wynajęcia lokalu socjalnego., a ponadto:

1. nie zalega z opłatami za lokal,
2. przestrzega zasad regulaminu porządku domowego,
3. utrzymuje lokal w należytym stanie.

§4.5 Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę dwóch kolejnych przydzielonych lokali mieszkalnych lub nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania przydziału powoduje utratę prawa do przydzielonego lokalu i skreślenie danej osoby z listy, o której mowa w §6.8 zachowując prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

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.

§5.1 Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek Najemców.

§5.2 Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody Wójta Gminy Kolaczkowo po uprzednim uzyskaniu opinii Komisji ds. mieszkaniowych.

§5.3 Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne, oraz zachowane są kryteria dotyczące powierzchni lokalu określone w niniejszej uchwale.

§5.4 W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda Wójta Gminy Kołaczkowo na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

§5.5 Zamiana lokalu obecnie zajmowanego na lokal o wyższym standardzie dokonywana jest po spełnieniu następujących warunków:

1. najemca otrzymał pozytywną opinię zarządcy dotychczas zajmowanego lokalu dotyczącą regularnego opłacania czynszu (brak zaległości w opłacaniu czynszu przez okres 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku),
2. najemca otrzymał pozytywną opinię zarządcy dotychczas zajmowanego lokalu dotyczącą dbałości o lokal.

§5.6 Wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy lokal lub jego część może być oddany do bezpłatnego używania albo podnajęty jedynie na podstawie pisemnej zgody Wójta Gminy Kołaczkowo przy zastosowaniu kryteriów dochodowych określonych w powyższej uchwale. Podnajęcie lokalu lub mieszkania bez zgody może spowodować natychmiastowe rozwiązanie umowy najmu.

Rozdział 6

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

§6.1 Ubieganie się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy rozpoczyna się od złożenia przez zainteresowanego wniosku o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Kołaczkowo.

§6.2 Wnioski osób bezdomnych starających się o przydział lokalu rozpatrywane będą w oparciu o opinię Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej lub Kuratora Sądowego.

§6.3 Wnioski o najem lokali mieszkalnych są rejestrowane przez Wójta.

§6.4 Przed rozpatrywaniem wnioski podlegają weryfikacji.

§6.5 Wnioskodawcy zobowiązani są do powiadomienia o zmianie okoliczności mających wpływ na uprawnienie do lokalu, oraz do złożenia aktualnych danych i dokumentów na prośbę upoważnionego pracownika Urzędu Gminy w terminie 14 dni od otrzymania wezwania. Nie dostarczenie wymaganych dokumentów w terminie jest równoznaczne z rezygnacją z ubiegania się o lokal mieszkalny, a wnioski niekompletne oraz złożone po terminie nie będą rozpatrywane.

§6.6 Po weryfikacji wniosków Wójt ustala wstępne listy, które przekazuje komisji ds. mieszkaniowych.

§6.7 Dane zawarte we wniosku oraz wyniki ewentualnych wizji lokalnych stanowią podstawę do wyrażenia przez komisję ds. mieszkaniowych ostatecznej opinii w sprawie umieszczenia wnioskodawcy na listy osób kierowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§6.8 Wójt analizuje zmiany wprowadzone przez komisję ds. mieszkaniowych pod względem ich zgodności z przepisami uchwały i ustala listy ostateczne wydając zarządzenie w terminie do 30 czerwca każdego roku, które podaje się do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie w siedzibie Urzędu Gminy Kołaczkowo na okres jednego miesiąca.

§6.9 Listy uprawnionych do ubiegania się o przydział podlegają weryfikacji jeden raz w roku.

§6.10 Listy osób oczekujących na zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych i umów najmu lokali socjalnych, stanowią podstawę do zawierania umów najmu lokali – w miarę pozyskiwania wolnych lokali w gminnym zasobie mieszkalnym

§6.11 Umieszczenie danej osoby na liście nie stanowi zobowiązania Gminy Kołaczkowo do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

§6.12 Osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie mogą ponownie ubiegać się o przydział lokalu.

§6.13 Oczekujący na jednej z list wymienionych w § 6.8, który przedłoży wyrok o rozwodzie i jest opiekunem dzieci pozostaje na tej samej pozycji, a osoba samotna zostaje dopisana na koniec listy. W przypadku rodziny bezdzietnej pozostaje na tej samej pozycji wnioskodawca, a były współmałżonek zostaje dopisany na koniec listy.

§6.14 Na każdym etapie załatwiania sprawy najmu lokalu Wójt Gminy Kołaczkowo może skreślić osobę z listy jeżeli:

1. dane zawarte we wniosku o przydział mieszkania są nieprawdziwe,
2. wnioskodawca lub jego współmałżonek posiada tytuł prawny do innego lokalu lub posiada nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym,
3. wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie Gminy przez okres dłuższy niż 2 lata,
4. wnioskodawca, z którym jest utrudniony kontakt, brak informacji o zmianie adresu do korespondencji jak również przez okres 2 lat nie okazuje zainteresowania sprawą przydziału mieszkania,
5. zrzeczenia się przez byłego współmałżonka na rzecz osoby ujętej w przyjętym wniosku.

§6.15 O skreśleniu z listy wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.

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.

§7.1 Pełnoletnie dzieci, osoby przysposobione, rodzice, rodzeństwo, małżonek niebędący współ- najemcą, osoba, która pozostawała we wspólnym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony. Nie dotyczy to sytuacji, gdy najemca ma możliwość zamieszkania w lokalu mieszkalnym (domu) stanowiącym jego własność, bądź uzyskanym na podstawie umowy najmu lub spółdzielczego prawa do lokalu, a jego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest większa niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

§7.2 Wstępni, zstępni, rodzeństwo, zięć oraz synowa najemcy, którzy na podstawie przepisów kodeksu cywilnego nie są uprawnieni do wstąpienia w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli zamieszkiwały wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci.

§7.3 Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy lub, z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu w trybie §7.1 i §7.2 zobowiązane są, bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

§7.4 W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w §7.3 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

§7.5 Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie, które odpowiada wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Rozdział 8

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§8.1 Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 członków.

§8.2 W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1 wynajem lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² następuje ze 100% wyższą czynszu.

Rozdział 9

Postanowienia końcowe

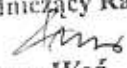
§9.1 W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 ze zmianami) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§9.2 Z dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały traci moc: Uchwała nr XXXII/186/2002 Rady Gminy Kołaczkowo z dnia 1 marca 2002 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kołaczkowo.

§9.3 Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady


Jerzy Woś

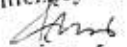
UZASADNIENIE

do Uchwały NR VIII/46/2011
Rady Gminy Kołaczkowo
z dnia 28 czerwca 2011 r.

w sprawie: **zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kołaczkowo.**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksy Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) nakłada na gminy obowiązek uchwalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W związku z powyższym przyjęcie przedmiotowej uchwały jest w pełni uzasadnione interesem gminy i powołanymi podstawami prawnymi.

Przewodniczący Rady

Jerzy Woś