

UCHWAŁA NR III/11/2014
RADY GMINY LUBRZA

z dnia 17 grudnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594, poz. 645 poz. 1318; z 2014r., poz. 379; poz.1072) w związku z art. 21 ust 1 pkt 2, ust.3 i art. 25a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014r. poz. 150); Rada Gminy Lubrza uchwała, co następuje :

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa w szczególności zasady i warunki:

- 1) wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 2) rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, o których mowa w pkt 1 i sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej;
- 3) wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²;
- 4) zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 5) postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie lub Wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Lubrza,
- 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Lubrza;
- 3) urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Gminy w Lubrzy;
- 4) ustawie – należy przez rozumieć ustawę z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014r. poz. 150);
- 5) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu;
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 7) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r., o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966, 984), wyliczony dla Wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 3. 1. O najem lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150% najniższej emerytury -w gospodarstwie jednoosobowym lub 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2. O lokale socjalne mogą się ubiegać osoby, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

3. Przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby.

4. Osoby, których dochód przekracza wysokość o której mowa w § 3 ust. 1 i pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych mogą złożyć wniosek, o którym mowa w § 7 o ujęcie na listę zakwalifikowanych do przetargu ograniczonego o kupno lokalu komunalnego. Dochód tych osób w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie domowym nie może być wyższy niż 125 % najniższego wynagrodzenia, a w gospodarstwie jednoosobowym 175% najniższego wynagrodzenia.

5. Do przetargu ograniczonego o kupno lokalu komunalnego przystąpić mogą osoby:

- 1) z list oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- 2) z list zakwalifikowanych do przetargu o kupno mieszkania w gminnych zasobach mieszkaniowych;
- 3) z listy osób przeznaczonych do eksmisji.

6. Umowa najmu lokalu socjalnego winna być zawarta na okres minimum 2 lata.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę go ich poprawy

§ 4. 1. O najem lokalu komunalnego mogą wystąpić osoby:

- 1) zamieszkujące w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi;
- 2) osoby zajmujące lokal nie spełniający wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) osoby zamieszkujące lokal o bardzo złym stanie technicznym np. duża wilgotność, zagrzybienie itp.;
- 4) osoby zamieszkujące w lokalach przeznaczonych do kapitalnego remontu lub rozbiórki;
- 5) osoby nie mające miejsca zamieszkania.

Rozdział 4.

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które spełniają kryteria dochodowości oraz:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 2) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
- 3) zakres koniecznego remontu lub rozbiórki najmowanego przez najemcę lokalu wymaga jego opróżnienia, przy czym, konieczność wykonania remontu czy rozbiórki wymaga udokumentowania (np. przedstawienie ekspertyzy budynku itp.);
- 4) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości;
- 5) deklarują wykonanie nadbudowy lub przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy; osoby te winny wykazać się środkami finansowymi umożliwiającymi im wykonanie w/w zadania i winny być zakwalifikowane do najmu lokalu komunalnego lub przetargu ograniczonego o kupno lokalu komunalnego.

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

§ 6. 1. Zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagają pisemnej zgody najemców tych lokali oraz wynajmującego. Wynajmujący nie może odmówić zgody na zamianę lokali w swoich zasobach bez uzasadnionej przyczyny.

2. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali należących do zasobów mieszkaniowych gminy a najemcami lokali w innych zasobach wymaga także pisemnej zgody najemców oraz właścicieli tych lokali. Wynajmujący odmawia zgody na zamianę lokalu która ma być dokonana pomiędzy najemcą lokalu komunalnego z osobą nie płacącą regularnie czynszu za najem lokalu w innych zasobach.

Rozdział 6.

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

§ 7. 1. Najem lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie gminy może ubiegać się w pierwszej kolejności osoba zamieszkująca na terenie Gminy Lubrza a w pozostałej kolejności rozpatrywane będą wnioski osób, które zamieszkują poza granicami administracyjnymi Gminy.

2. Ustala się poniższy tryb załatwiania wniosków o najem lokali:

- 1) w Urzędzie Gminy wnioskodawca składa na obowiązującym druku wypełniony wniosek z zaświadczeniami dokumentującymi jego dochody;
- 2) wniosek podlega rozpatrzeniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Wójta Gminy, zwaną dalej Komisją;
- 3) komisja jest organem opiniującym, ściśle współpracuje z Wójtem Gminy, który w miarę potrzeb zwołuje jej posiedzenia, z których sporządza się protokoły.

3. Tryb zgłaszania kandydatów do Komisji oraz jej kadencyjność określa Wójt Gminy.

4. Członkowie Komisji po ustaleniu warunków mieszkaniowych wnioskodawcy w oparciu o przydział mieszkań z uwzględnieniem § 3,4,5 wnioskuje o zakwalifikowanie wnioskodawcy na listę osób oczekujących na najem lokalu komunalnego lub socjalnego.

5. Wniosek o najem lokalu komunalnego winien być rozpatrywany w ciągu 3 miesięcy od daty złożenia.

6. W przypadku zwolnienia się lokalu mieszkalnego, Komisja wnioskuje z listy oczekujących osób do zawarcia umowy najmu, przy czym osoba ta musi ponownie udokumentować, że wysokość osiąganego dochodu oraz warunki mieszkaniowe kwalifikują ją nadal do otrzymania przydziału lokalu komunalnego.

7. Wnioski Komisji oraz propozycje przydziału mieszkań zatwierdza Wójt Gminy.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu o którego najem nie wystąpiły po śmierci najemcy

§ 8. 1. W lokalu opuszczonym przez najemcę mogą pozostać osoby wymienione w art. 691 kodeksu cywilnego, odpowiadające kryterium dochodowemu i nie mające prawa do innego lokalu.

2. W lokalach będących zasobami gminnymi można zameldować na pobyt stały wyłącznie osoby bliskie najemcy (małżonka nie będącego współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, i inne osoby, wobec których najemca jest zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą), zwracając uwagę aby powierzchnia pokoi przypadająca na 1 członka gospodarstwa domowego nie była mniejsza niż 5 m².

3. W uzasadnionych przypadkach można zameldować osoby obce na okres nie przekraczający 3 miesięcy.

4. W stosunku do osób nieuprawnionych do zawarcia umowy najmu należy wystąpić o dobrowolne opuszczenie lokalu, a w przypadku odmowy wniesić sprawę na drogę sądową.

5. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do czasu jego wydania winna płacić odszkodowanie.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 9. 1. Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem za zapłatą czynszu wolnego, przy czym najemcą lokalu należy wyłonić w drodze przetargu.

2. Zapisu § 9 ust. 1 nie stosuje się w razie oddania lokalu w najem rodzinie powyżej 5 osób, w drodze zamiany lokali pomiędzy najemcami. Dopuszcza się w przypadku istnienia takiej możliwości oraz potrzeb, podział lokalu na 2 mniejsze.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubrza.

§ 11. Traci moc uchwała nr XXVIII/230/2002 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 27 marca 2002r. w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodniczący Rady

Elżbieta Szwadowska