

**RADA GMINY
CZŁUCHÓW**

Uchwała Nr XII/ 78 /11
Rady Gminy Człuchów
z dnia 22 lipca 2011r

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Człuchów

Na podstawie:

- art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.);
- art. 21 ust 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005r Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

- Rada Gminy Człuchów uchwała, co następuje:

§ 1

Ustala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Człuchów” stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Człuchów.

§ 3

Traci moc: uchwała Nr XXVII/179/01 Rady Gminy Człuchów z dnia 28 grudnia 2001r w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Człuchów.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy


Andrzej Woźniak

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Człuchów

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1

Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Człuchów, a w szczególności:

1. zasady wynajmowania lokali mieszkalnych służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
2. zasady wynajmowania lokali socjalnych;
3. tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków;
4. wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu;
5. kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80,00 m²;
6. warunki dokonywania zamiany lokali;
7. zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 2

Zakład Gospodarki Komunalnej przy Urzędzie Gminy Człuchów jest zarządcą lokali stanowiących gminny zasób mieszkaniowy.

Rozdział II Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych

§ 3

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta z osobą starającą się o przydział jeżeli:
 - nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
 - jej warunki zamieszkania kwalifikują się do poprawy,
 - co najmniej 5 ostatnich lat zamieszkuje i jest zameldowana na terenie Gminy Człuchów,
 - dochody gospodarstwa domowego odpowiadają wymogom określonym w § 18 ust. 1 niniejszej uchwały.
2. Powyższe warunki dotyczą obojga małżonków (partnerów), z wyjątkiem okresu zamieszkania przez współmałżonka.

§ 4

1. Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:
 - powierzchnia pokoi w dotychczas zajmowanym lokalu nie przekracza 5m²,
 - pomieszczenia zajmowane przez wnioskodawcę nie spełniają wymogu pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - wnioskodawca usamodzielnia się i opuszcza placówkę opiekuńczo – wychowawczą lub rodzinę zastępczą.
2. wystąpienie jednego z w/w warunków kwalifikuje wnioskodawcę do poprawy jego warunków zamieszkania.

§ 5

W szczególnych przypadkach Wójt może postanowić o zawarciu umowy najmu z osobą, która z uwagi na kwalifikacje niezbędne dla społeczności lokalnej pracuje lub podejmie pracę w jednostkach organizacyjnych Gminy Człuchów.

§ 6

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobami, które:

1. są pozbawione mieszkania wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
2. spełniają warunki do otrzymania lokalu zamiennego ze względu na przeznaczenie dotychczas zajmowanego lokalu do rozbiórki lub kapitalnego remontu,
3. zajmuje lokal socjalny, a po wygaśnięciu umowy ich dochód na jednego członka rodziny przekracza dochód określony w § 19 ust. 1.

§ 7

1. Na wniosek osób, wobec których z powodu zaległości w płatności czynszu wypowiedziano umowę najmu, Wójt może postanowić o zawarciu umowy najmu z osobami dotychczas zajmowanego lokalu pod warunkiem zapłaty wszystkich zobowiązań łącznie z kosztami dochodzenia tych zobowiązań.
2. Na wniosek osób, wobec których Sąd orzekł eksmisję z lokalu, z powodu zaległości w płatnościach czynszu i przyznał im uprawnienie do lokalu socjalnego, Wójt może postanowić o zawarciu umowy najmu i odstąpić od wykonania eksmisji, jeżeli osoby te dokonają spłaty wszystkich zobowiązań łącznie z kosztami dochodzenia tych zobowiązań i nie otrzymały propozycji zawarcia umowy lokalu socjalnego.

Rozdział III

Zasady wynajmowania lokali socjalnych

§ 8

Umowa najmu lokalu socjalnego z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, może być zawarta z osobą:

- o niskich dochodach gospodarstwa domowego, zgodnie z §19 ust. 1 niniejszej uchwały,
- nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
- co najmniej 5 ostatnich lat zamieszkiwała na terenie gminy Człuchów.

§ 9

1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres nie dłuższy niż 3 lata.
2. Umowę najmu lokalu socjalnego można, po upływie oznaczonego w niej czasu, przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.
3. Ocena sytuacji według zasad określonych w niniejszej uchwale.

§ 10

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobą, które:

1. są pozbawione mieszkania wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
2. spełniają warunki do otrzymania lokalu zamiennego ze względu na przeznaczenie dotychczas zajmowanego lokalu do rozbioru lub kapitalnego remontu,
3. posiadają prawomocny wyrok sądowy przyznający prawo do lokalu socjalnego,
4. opuszczają placówkę opiekuńczo – wychowawczą lub rodzinę zastępczą i nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym przebywały przed przejściem do placówki opiekuńczo – wychowawczej lub rodziny zastępczej i w którym są zameldowane na stałe.

Rozdział IV

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków

§ 11

1. Wnioski o przydział lokali mieszkalnych składa się w sekretariacie Urzędu Gminy Człuchów.
2. Zarządca budynków – Zakład Gospodarki Komunalnej przy Urzędzie Gminy Człuchów prowadzi rejestr wniosków o najem.

§ 12

1. Dokonując wstępnej analizy złożonych wniosków ustala się czy wnioskodawcy spełniają warunki do zawarcia umowy najmu.
2. Nazwiska osób spełniających warunki umieszcza się na listach osób oczekujących na przydział lokalu i zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.
3. Sporządza się oddzielnie listy dla lokali mieszkalnych i lokali socjalnych.

§ 13

Zawiadamia się na piśmie wszystkich wnioskodawców o spełnieniu niezbędnych warunków do ubiegania się o mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego i umieszczeniu go na liście oczekujących na przydział lokalu lub o niespełnieniu warunków i odmowie wpisania na listę oczekujących, podając przyczynę odmowy.

§ 14

1. W przypadku uzyskania wolnych lokali należących do zasobu mieszkaniowego gminy Zarządca obiektów, przedkłada opis lokali oraz aktualną listę osób ubiegających się o przydział mieszkania, występuje do Komisji Mieszkaniowej o wyrażenie opinii - komu dany lokal należy przydzielić.

2. Wnioski rozpatruje się w kolejności ich umieszczenia na liście oczekujących.
3. W przypadku stwierdzenia, że wnioskodawca nie spełnia warunków uchwały, zostaje skreślony z listy oczekujących.
4. Komisja Mieszkaniowej po rozpoznaniu wniosków ustala listę osób, z którymi mogą zostać zawarte umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego i oddaje do zatwierdzenia Wójtowi.

§ 15

Zawierając umowę uwzględnia się stan osobowy rodziny w stosunku do ilości pokoi i ich powierzchni.

§ 16

Osobie, której wskazano lokal do zasiedlenia przysługuje tylko jedna – uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu. Ponowna odmowa powoduje skreślenie z listy osób oczekujących na przydział.

§ 17

1. Do spraw związanych z wynajmowaniem lokali wchodzących w skład mieszkaniowy gminy Człuchów, Wójt powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową.
2. Komisja rozpatruje wnioski o najem lokali, a w szczególności:
 - opiniuje wnioski o zawarcie umowy,
 - opiniuje zamiany lokali,
 - sporządza listę osób oczekujących na przydział.
3. W celu szczegółowego zapoznania się z warunkami mieszkaniowymi wnioskodawców, Komisja Mieszkaniowa może dokonywać wizji lokalnej mieszkań, w których osoby te zamieszkują. Odmowa okazania lokalu, w którym wnioskodawca zamieszkuje, powoduje skreślenie go z listy oczekujących na przydział.

Rozdział V

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu

§ 18

1. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się osoby spełniające kryteria dochodowe – miesięczny dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:
 - 155% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 105% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Za dochód uważa się wszystkie przychody gospodarstwa domowego obliczone w sposób podany w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o dodatkach mieszkaniowych.

§ 19

1. O zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby spełniające kryteria dochodowe – miesięczny dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 85% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Za dochód uważa się wszystkie przychody gospodarstwa domowego obliczone w sposób podany w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział VI

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80,00 m²

§ 20

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80m² może być zawarta, jeżeli:
 - wnioskodawca posiada wieloosobową rodzinę;
 - nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
 - miesięczny dochód gospodarstwa domowego na jednego członka rodziny jest wyższy niż 105% najniższej emerytury;
 - co najmniej 5 ostatnich lat zamieszkiwał na terenie gminy Człuchów.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu przysługuje:
 - rodzinom zastępczym – co najmniej 5 osób,
 - rodzinom wielodzietnym – co najmniej 6 osób.

Rozdział VII

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 21

1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany mieszkań z osobami najmującymi lokal na czas nieokreślony.
2. Zamiana lokali może nastąpić jeżeli powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę nie będzie mniejsza niż 5m² i nie większa niż 10m² w gospodarstwie wieloosobowym oraz nie większa niż 20m² w gospodarstwie jednoosobowym.
3. Jeżeli najemca zalegał z płatnościami związanymi z tytułu najmu lokalu – uiści zaległości wraz z odsetkami.

§ 22

Wnioski o zamianę lokali mieszkalnych należy składać u Zarządcy lokali. Realizacja zamiany następuje po uzyskaniu zgody Wójta.

§ 23

1. Zgodę na zamianę lokalu wyraża Wójt, po uprzednim zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.
2. Wójt może odmówić wydania zgody na zamianę, jeżeli są przesłanki pozwalające sądzić, że przyszły najemca nie będzie uiszczał czynszu i opłat związanych z najmem.
3. Osoby, które ze względu na stan zdrowia nie mogą mieszkać w dotychczasowym lokalu, mogą dokonywać zamian na inny lokal należący do zasobu mieszkaniowego gminy – odpowiedni do stanu zdrowia.

Rozdział VIII

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

§ 24

1. Osoba, która pozostała w lokalu po śmierci najemcy, może wystąpić z wnioskiem o zawarcie z nią umowy najmu mieszkania, jeżeli:
 - spełnia określone w niniejszej uchwale warunki do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego;
 - co najmniej 5 ostatnich lat zamieszkiwała z najemcą i jest w tym lokalu zameldowana;
 - nie zalega z płatnościami odszkodowania za zajmowanie tego lokalu bez tytułu prawnego;
 - jeżeli zmarły najemca zalegał z płatnościami związanymi z tytułu najmu lokalu – uiści zaległości wraz z odsetkami;
 - w zameldowanym lokalu powierzchnia pokoi przypadająca na członka rodziny jest nie większa niż 10m² w gospodarstwie wieloosobowym i nie większa niż 20m² w gospodarstwie jednoosobowym
2. Warunki, o których mowa w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

§ 25

Zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z osobą, o której mowa w § 24 wyraża Wójt, po uprzednim zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.


§ 26

Jeżeli Wójt nie wyrazi zgody na zawarcie umowy najmu, zarządca lokalu wzywa wszystkie osoby zajmujące lokal do opuszczenia go w terminie trzech miesięcy od daty otrzymania wezwania.

Rozdział IX Postanowienia końcowe

§ 27

W zakresie nieuregulowanym w niniejszych *Zasadach wynajmowania lokali ...* stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2005r Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Woźniak

Uzasadnienie

W związku z nowelizacją ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) zachodzi konieczność uaktualnienia obowiązujących przepisów gminnych w zakresie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Człuchów.