

Uchwała Nr XXIX/164/09
Rady Gminy Kadzidło
z dnia 09.02.2009r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kadzidło**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz 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 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania wolnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kadzidło i kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności oraz tryb rozpatrywania wniosków o przydział lokalu.

§ 2. 1. Lokale mieszkalne są wynajmowane osobom fizycznym stale zamieszkującym na terenie Gminy, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej.

2. Wynajęcie lokalu mieszkalnego na rzecz osób spoza gminy może nastąpić tylko w ramach zamiany lokalu mieszkalnego lub w związku z wykonywaną pracą w jednostkach organizacyjnych gminy.

3. Lokale socjalne są wynajmowane osobom fizycznym stale zamieszkującym na terenie gminy, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej.

Rozdział II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu oraz warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy

§3.1. Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy oddawane są w najem na czas nieoznaczony osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza 250 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni

miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 170% w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Najemcom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza 30 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 20 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, na ich wniosek mogą być zastosowane obniżki czynszu naliczone według obowiązujących stawek.

4. Obniżki o których mowa w ust. 3 udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, na wniosek najemcy może być udzielona obniżka czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

§ 4. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego, osiągniętych w ostatnich trzech miesiącach poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku, ustalonych zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.).

§ 5. Przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osoby stale razem zamieszkujące.

§6. Przy ustalaniu kwoty najniższej emerytury uwzględnia się kwotę obowiązującą w dniu rozpatrzenia wniosku ogłoszoną przez ZUS w Dzienniku Urzędowym Monitor Polski.

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

1) zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi),

2) utratę mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,

3) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi,

4) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu schorzeń lub niepełnosprawności.

§8.1. W przypadku, gdy wnioskodawca jest niezbędny kadrowo dla realizacji zadań gminy, wójt może przydzielić lokal mieszkalny osobie niespełniającej warunków określonych w § 3 i § 7.

2. Wynajem lokalu osobom wymienionym w ust. 1 następuje na czas zatrudnienia na terenie gminy.

Rozdział III

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

§9. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- 1) stale zamieszkują na terenie gminy od 1 roku,
- 2) spełniają warunki dochodowe,
- 3) utracili mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
- 4) mieszkają w lokalu niespełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określonych w przepisach prawa budowlanego,
- 5) opuszczają dom dziecka lub rodziny zastępcze w wyniku osiągnięcia pełnoletniości i są pozbawione możliwości zamieszkania w swoich rodzinnych domach,
- 6) podlegają przekwaterowaniu do lokalu zamiennego z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji.

§10.1. Lokalem wynajmowanym jako lokal socjalny może być lokal spełniający wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy.

2. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nie posiadają samodzielnego lokalu mieszkalnego i nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w inny sposób,
- 2) są osobami bezdomnymi, tzn. czasowo lub trwale nie są w stanie własnym staraniem zapewnić sobie schronienia spełniającego minimalne warunki pozwalające uznać je za pomieszczenie mieszkalne,
- 3) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.

§11. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony dwunastu miesięcy z możliwością jej przedłużenia na następne takie same okresy, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej przyznanie mu lokalu socjalnego.

Rozdział IV

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§12.1. Zamiany lokali mieszkalnych można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy lub pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami fizycznymi zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga:

- 1) pisemnej zgody użytkowników na jej dokonanie,
- 2) pisemnej zgody właściciela lokalu,
- 3) pisemnego zaświadczenia zarządcy/ właściciela o braku zaległości w opłatach wynikających z faktu użytkowania lokalu przeznaczonego do zamiany.

§13. O zamianę lokalu na inny lokal z mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się w szczególności:

- 1) osoby, o których mowa w § 3 ust. 1
- 2) najemcy lokali, którzy zostawiają do dyspozycji gminy zajmowany lokal w zamian za lokal o mniejszej powierzchni.

Rozdział V

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

§14.1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana do złożenia wniosku o przydział mieszkania w Urzędzie Gminy w Kadzidle,

2. Wniosek powinien określać dotychczasowe warunki zamieszkiwania, wysokość dochodu na jedną osobę oraz liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą.

§15.1. Decyzję o wynajęciu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego podejmuje Wójt Gminy Kadzidło.

2. Informacja o lokalu (lokalach) przeznaczonych do wynajmu i osobach, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu podawana jest do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i na stronach internetowych Urzędu Gminy.

3. Wójt Gminy po upływie 7 dni od podania informacji, o której mowa w ust. 2 do publicznej wiadomości wskazuje osobę, z którą ma zostać zawarta umowa najmu lokalu

4. Szczegółowy zakres obowiązków wynajmującego i najemcy określa każdorazowo umowa najmu.

Rozdział VI

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

§16.1. Umowa najmu może być zawarta z osobą, która pozostała po śmierci najemcy, jeżeli łącznie spełnia warunki:

1) po śmierci najemcy nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego,

2) jest osobą pełnoletnią i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,

3) przez okres co najmniej 5 ostatnich lat wspólnie zamieszkiwała z najemcą do chwili jego śmierci,

4) legitymuje się stałym zameldowaniem w tym lokalu,

5) osobę tę łączyła więź gospodarcza z najemcą,

6) spełnia kryteria określone mniejszą uchwałą.

2. Najem, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić pod warunkiem, że nie ma osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

§17. Nie można zawrzeć umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami, które zajmują lokal w wyniku samowolnego zajęcia.

§18. Osoby bliskie pozostające w opuszczonym przez najemcę lokalu mogą ubiegać się o najem tego lokalu składając wniosek według postanowień niniejszej uchwały

Rozdział VII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§19. Wynajęcie lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² może nastąpić na rzecz osoby, z którą we wspólnym gospodarstwie domowym pozostają co najmniej 2 osoby oraz posiadającej trudne warunki mieszkaniowe i spełniającej kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 1.

Postanowienia końcowe

§20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kadzidło.

§21. Traci moc uchwała Nr XVII/86/08 Rady Gminy Kadzidło z dnia 31 stycznia 2008r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kadzidło.

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

Przewodniczący Rady Gminy


Jacek Płoski