

**UCHWAŁA NR XXXVI/316/2014
RADY GMINY STOLNO**

z dnia 29 września 2014 r.

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

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

§ 1. Uchwała się "Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stolno", które stanowią załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stolno.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XIV/94/08 Rady Gminy Stolno z dnia 28 lutego 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych, socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Stolno.

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



Przewodnicząca Rady Gminy


Halina Kołodziejek

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stolno

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy przeznaczony jest dla zaspokajania potrzeb lokalowych mieszkańców Gminy Stolno.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Lokal mieszkalny może być wynajęty na czas nieoznaczony osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Lokal socjalny może być wynajęty na czas określony osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Za dochód, o którym mowa w § 2 ust.1 i 2 uważa się dochód w rozumieniu przepisów art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r., poz.966 z późn. zm.).

4. Do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych upoważniony jest Wójt Gminy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. O poprawę warunków zamieszkiwania mogą ubiegać się osoby:

- 1) w pierwszej kolejności stali mieszkańcy Gminy Stolno;
- 2) nie mające tytułu prawnego do innego lokalu, a zamieszkujące w szczególnie trudnych warunkach mieszkaniowych, np. w lokalach, w których przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni mieszkalnej w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania;
- 3) posiadające dochody w wysokości określonej w § 2.

Rozdział 4.

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

§ 4. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają osoby:

- 1) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego, nie mające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego;
- 2) zamieszkujące w budynkach lub lokalach przeznaczonych do rozbioru w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia lub zdrowia;
- 3) które pozostały w lokalu po ustaniu stosunku najmu, a mieszkały w tym lokalu z byłym najemcą i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej ostatnich 3 lat i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;



- 4) zamieszkujące - w charakterze lokatora - w lokalu, w którym występuje zagęszczenie powierzchni mieszkaniowej;
- 5) zajmujące lokale socjalne, które utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 2 ust.2, a spełniającym kryterium dochodowe określone w § 2 ust.1.

§ 5. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy można wydzielić lokale przeznaczone na najem związany ze stosunkiem pracy wynikający z potrzeby zatrudnienia na terenie gminy osób z określonymi kwalifikacjami.

2. Kryterium zawarcia umowy na lokal mieszkalny przeznaczony do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy jest posiadanie aktualnej umowy o pracę z jednostką organizacyjną gminy.

3. O lokal mieszkalny wynajmowany na czas trwania stosunku pracy nie mogą ubiegać się osoby mające tytuł prawny do innego lokalu.

§ 6. 1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu socjalnego mają osoby:

- 1) które nabyły uprawnienia do otrzymania takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
- 2) bezdomne, których ostatnim stałym miejscem zamieszkania był teren Gminy Stolno i spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 ust.2;
- 3) o niskich dochodach, które znalazły się w niedostatku i nie stać ich na wynajem lokalu na czas nieokreślony.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta na okres do 3 lat

3. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 7. 1. W miarę możliwości z mieszkaniowego zasobu Gminy Stolno wydziela się pomieszczenia tymczasowe, które przeznaczają się na wynajem dla osoby:

- 1) wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego;
- 2) która utraciła swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego.

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

§ 8. 1. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale za pisemną zgodą Wójta, po spełnieniu następujących warunków:

- 1) potwierdzeniu, iż posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali;
- 2) udokumentowaniu, iż na żadnym z najemców lokali podlegających zamianie nie ciąży zaległości z tytułu czynszu oraz z tytułu innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali;
- 3) potwierdzeniu, iż w wyniku zamiany na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypadało będzie nie mniej niż 5 m² łącznej powierzchni mieszkalnej.

2. Gmina realizuje zamianę z urzędu, gdy za zamianą przemawiają ważne potrzeby gminy, względy społeczne lub zdrowotne.

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

§ 9. 1. Osoby zainteresowane wynajęciem lokalu mieszkalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stolno składają wniosek o wynajęcie lokalu do Wójta.

2. Wniosek o przydzielenie lokalu powinien zawierać:

- 1) opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej i rodzinnej;
- 2) wykaz osób zgłaszanych do wspólnego zamieszkiwania;
- 3) uzasadnienie wniosku.

3. Do wniosku należy dołączyć następujące dokumenty:



- 1) oświadczenie o wysokości osiąganych dochodów przez wnioskodawcę i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania;
- 2) prawomocny wyrok sądu przyznający prawo do lokalu socjalnego, w przypadku, gdy wniosek dotyczy przydziału lokalu socjalnego.

4. Pracownik prowadzący sprawy mieszkaniowe rozpatruje złożone wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub socjalnego zgodnie z kryteriami określonymi w niniejszej uchwale, celem ustalenia uprawnień wnioskodawców do zawarcia umowy.

5. Osoby, których wnioski nie zostały pozytywnie rozpatrzone, a ich sytuacja mieszkaniowa nie uległa zmianie winny ponowić wniosek w kolejnym roku kalendarzowym.

§ 10. 1. Społeczną kontrolę nad prawidłowością załatwiania wniosków sprawuje Komisja powołana przez Wójta Gminy.

2. Zadaniem Komisji jest opiniowanie, przedłożonych jej przez pracownika prowadzącego sprawy mieszkaniowe wniosków o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.

3. Przy opiniowaniu wniosków Komisja zwraca uwagę na:

- 1) sytuację mieszkaniową wnioskodawcy;
- 2) sytuację materialną wnioskodawcy;
- 3) warunki określone w niniejszej uchwale.

4. W oparciu o opinię Komisji, Wójt zawiera umowy najmu.

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

§ 11. 1. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły z mocy prawa, podjęte będą działania mające na celu odzyskanie lokalu.

2. Biorąc pod uwagę istotne względy społeczne, a w szczególności rodzinne lub zdrowotne, Wójt może z osobami, o których mowa wyżej zawrzeć umowę najmu, jeżeli:

- 1) są pełnoletnie i pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, są osobami bliskimi najemcy oraz okres stałego zamieszkiwania i wspólnego zamieszkiwania w tym lokalu z najemcą jest nie krótszy niż pięć lat, a osoby ubiegające się o najem nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu; lub
- 2) wspólnie zamieszkiwały w lokalu do chwili śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu oraz są jego bliskimi (wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo i osoby przysposobione).

3. Osoby wymienione w ust. 2, mają obowiązek udokumentowania, iż na lokalach nie ciążyą zaległości z tytułu czynszu i innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 12. 1. Wolne lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przysługują osobom, które spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) wykażą poświadczone dochody wskazujące na zdolność utrzymania lokalu;
- 2) nie zalegają z opłatami za dotychczas zajmowany lokal mieszkalny;
- 3) ich rodzina składa się co najmniej z 5 osób;
- 4) zwolnią dotychczas zajmowany lokal komunalny.

2. W razie braku najemców spełniających powyższe kryteria lokal może zostać:

- 1) podzielony na dwa odrębne lokale mieszkalne na cele wynajmu;
- 2) wynajęty osobie, która spełnia co najmniej wymagania określone w ust.1 pkt 1 i 2 oraz nie jest właścicielem lokalu, budynku mieszkalnego, działki budowlanej.

3. Wyboru dokonuje Wójt po zasięgnięciu opinii Komisji uwzględniając zapis ust. 1.

4. W przypadku wpłynięcia dwóch lub więcej ofert od osób, o których mowa w ust 2 pkt. 2 najemca lokalu jest ustalany w drodze przetargu ograniczonego dotyczącego licytacji wysokości stawki czynszu.

5. Najniższa stawka czynszu za lokal wynosi 150 % stawki bazowej obowiązującej w zasobach komunalnych ustalonych przez Wójta.



Uzasadnienie

Uchwałę podejmuje się w wykonaniu ustawowego obowiązku nałożonego na gminy art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Całokształt proponowanych projektem uchwały rozwiązań i działań ma na celu usprawnienie zarządzania mieszkaniowym zasobem i umożliwienie realizacji nałożonych prawem obowiązków wobec wspólnoty samorządowej. Z uwagi na to, iż poprzednia uchwała podjęta została w 2008 roku zachodzi konieczność jej znowelizowania.

