

UCHWAŁA NR XXV/184/16
RADY GMINY W BIESIEKIERZU

z dnia 27 października 2016 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Biesiekierz

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 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy – to lokale stanowiące własność gminy.

§ 2. Gmina Biesiekierz realizować będzie jedynie potrzeby mieszkańców Gminy Biesiekierz.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali oraz kryteria kwalifikacji wniosków

§ 3. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu możliwe jest na podstawie zaakceptowanego wniosku zainteresowanego o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Biesiekierz.

2. Wniosek składa się w Urzędzie Gminy Biesiekierz .

3. Wniosek podlega zaopiniowaniu i zatwierdzeniu przez Wójta.

4. Uprawnioną do opiniowania wniosków jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy Biesiekierz.

5. Wnioski nie zaopiniowane pozytywnie, pozostawia się bez dalszego biegu o czym informuje się wnioskodawcę.

6. Wnioski Zainteresowanych po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję i po zatwierdzeniu przez Wójta Gminy Biesiekierz zostają dopisane do list oczekujących określonych w § 8 ust. 1.

7. Listy oczekujących są jawne i ogólnie dostępne w Urzędzie Gminy w zakresie nie naruszającym przepisów określonych odrębnymi ustawami.

8. Tryb przyjmowania i rozpatrywania wniosków jest jawny.

9. Tryb określony w ust. 3-6 stosuje się odpowiednio przy skreślaniu z list oczekujących określonych w § 8 ust. 1.

§ 4. 1. Komisja dokonuje oceny wniosków kierując się kryteriami kwalifikacji.

2. Kryteriami kwalifikacji wniosków są:

1) zagęszczenie zajmowanego lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkiwanie w lokalu nie spełniającym minimalnych wymogów dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

2) bezdomność,

3) w przypadku wniosku o przydział mieszkania komunalnego, dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosków nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

4) w przypadku wniosku o przydział lokalu socjalnego, dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosków nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Przez dochód brutto, rozumie się dochód, wynikający z sumy wszystkich dochodów brutto, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

4. Warunki określone w ust. 1 kandydat na najemcę musi spełniać także na dzień zawarcia umowy najmu.

Rozdział 3.

Zasady przydzielania lokali komunalnych

§ 5. 1. Przyjmuje się zasadę, że umowa najmu może być zawarta z osobą oczekującą na listach przydziału mieszkań komunalnych i lokali socjalnych w kolejności wpisu, chyba że Wójt zdecyduje z uzasadnionych przyczyn o zawarciu umowy poza kolejnością oczekiwania.

2. Przed dokonaniem przydziału lokalu dokonuje się sprawdzenia sytuacji materialnej i rodzinnej wnioskodawcy na miesiąc poprzedzający zawarcie umowy najmu.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy Biesiekierz po zasięgnięciu opinii właściwej komisji Rady może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu z osobą nie umieszczoną na liście.

§ 6. 1. Osoby umieszczone na jednej z list wymienionych w § 8 ust.1, które bezpodstawnie odmówiły zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu mieszkalnego przenosi się na koniec listy oczekujących.

2. Oczekujący na jednej z list wymienionych w § 8 ust. 1, który przedłoży wyrok o rozwodzie, sprawujący stałą opiekę na dzieci pozostaje na dotychczasowej pozycji, a małżonek nie sprawujący takiej opieki zostaje dopisany na koniec właściwej listy. W przypadku rozwodu małżonków bezdzietnych na tej samej pozycji pozostaje wnioskodawca, a drugi współmałżonek zostaje dopisany na koniec listy.

3. Skreślenie z listy uprawnionych do ubiegania się o przydział mieszkania komunalnego i lokalu socjalnego następuje w przypadku ustalenia, że:

- a) dane zawarte we wniosku o przydział mieszkania są nieprawdziwe,
- b) wnioskodawca nie jest mieszkańcem Gminy Biesiekierz,
- c) wnioskodawca zrezygnował z ubiegania się o mieszkanie komunalne,
- d) zrzeczenia się przez wnioskodawcę miejsca na liście na rzecz osoby ujętej w przyjętym wniosku.

4. Listy uprawnionych do ubiegania się o przydział podlegają weryfikacji jeden raz w roku w miesiącu styczniu każdego roku.

§ 7. 1. Liczba osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy, umieszczona na liście ulega zmianie:

- a) na podstawie aktu urodzenia, jeżeli urodziło się dziecko,
- b) na podstawie aktu zgonu, jeżeli zmarł członek rodziny,
- c) na podstawie aktu małżeństwa, jeżeli osoba uprawniona lub członek jej rodziny zawarł związek małżeński,
- d) w innych sytuacjach na wniosek strony.

2. W przypadkach określonych w ust. 1 bada się warunki mieszkaniowe i materialne wnioskodawcy wg stanu na dzień zmiany w wykazie.

§ 8. 1. Przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Biesiekierz, następuje dla osób znajdujących się na listach:

- 1) uprawnionych do ubiegania się o przydział mieszkania komunalnego,
- 2) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego,
- 3) lista – wyroki eksmisyjne – osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego,
- 4) lista – pomieszczenia tymczasowe,
- 5) lista osób zamieszkujących w budynkach do kapitalnego remontu,
- 6) lista rodzin zamieszkujących w budynkach do rozbiórki.

2. Przy wynajmie mieszkania komunalnego i lokalu socjalnego uwzględnia się następujące zasady ustalania kolejności przydziału:

1) mieszkania komunalne:

- a) budynek zagrożony złym stanem technicznym,
- b) oczekujących na przydział mieszkania zgodnie z normą powierzchniową dla ilościowego składu rodziny,
- c) przekwaterowanie rodzin spowodowane inwestycjami realizowanymi przez Gminę,
- d) zamiana z lokali socjalnych na mieszkanie komunalne na wniosek zainteresowanego po udokumentowaniu wystarczających dochodów,
- e) zamiana mieszkań komunalnych,
- f) przydział odrębnego lokalu najemcy zajmującemu część lokalu wspólnego, w którym występuje wspólna używalność sanitariów,
- g) przydział najemcy lokalu przyległego pomieszczenia, który nie spełnia warunków samodzielnego mieszkania,
- h) nadbudowa, rozbudowa lub przebudowa pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne;

2) lokale socjalne:

- a) oczekujący na lokal socjalny na podstawie wyroku sądowego o eksmisję z uprawnieniem do lokalu socjalnego,
- b) oczekujących na przydział mieszkania zgodnie z normą powierzchniową dla ilościowego składu rodziny,
- c) zamiany z mieszkań komunalnych na lokale socjalne.

§ 9. 1. Umowę najmu na mieszkanie komunalne zawiera się na czas nieoznaczony.

2. Umowę najmu na lokal socjalny zawiera się na czas oznaczony.

3. Umowę najmu zawiera się po udokumentowaniu przez osobę, której zaproponowano przydział lokalu, dochodów członków gospodarstwa domowego umożliwiających zawarcie umowy.

4. Umowę najmu na mieszkanie komunalne zawiera się z najemcą po wpłaceniu obowiązującej kaucji mieszkaniowej.

5. W przypadku przedłużania umowy najmu na lokal socjalny i przekroczeniu progów dochodowych określonych uchwałą, Wójt może zawrzeć nową umowę na warunkach obowiązujących dla mieszkań komunalnych.

§ 10. 1. Gmina może wycofać oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu w przypadku spłaty całości zaległości czynszowych przed zapadnięciem wyroku zasądającego dług czynszowy.

2. Wójt może ponownie zawrzeć umowę najmu dotychczas zajmowanego lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny do jego zajmowania, jeżeli były najemca spłacił wszystkie należności wobec Gminy łącznie z kosztami dochodzenia tych należności, a były najemca spełnia warunki przydziału lokalu określone w uchwale. Możliwość ta dotyczy także osób, wobec których Sąd orzekł eksmisję z lokalu.

Rozdział 4. Zamiany

§ 11. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy może być dokonana na wniosek najemcy:

- a) jako wzajemna zamiana dwóch najemców tych zasobów,
- b) jako zamiana pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy a najemcą lokalu nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Warunkiem dokonania zamiany lokalu jest posiadanie tytułu prawnego do lokali stanowiących przedmiot zamiany.

3. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy a innym najemcą jest uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego i właściciela lokalu nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali mogą ubiegać się o zamianę na lokal, w którym utrudnienie nie będzie występować.

5. Gmina nie wyraża zgody na zamianę lokali w przypadku, gdy osoba zajmująca mieszkanie nie stanowiące własność gminy, jest zagrożona eksmisją.

6. W przypadku odzyskania mieszkania komunalnego w wyniku realizacji prawomocnego orzeczenia sądowego (eksmisja) można dokonać zamiany z innym najemcą samodzielnego lokalu komunalnego o mniejszej powierzchni użytkowej lokalu po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- a) po zdaniu uprzednio zajmowanego lokalu,
- b) wykonaniu remontu i napraw lokalu przydzielanego we własnym zakresie i złożeniu oświadczenia, że przy zdaniu lokalu nie będzie on rościł od Gminy zwrotu poniesionych kosztów,
- c) posiadaniu wymaganych uchwałą dochodów,

7. Gmina może proponować zamianę lokalu mieszkalnego komunalnego na lokal socjalny najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.

8. Gmina może za zgodą najemców dokonać zamian lokali należących do zasobu komunalnego.

9. Wójt może odmówić zgody na zamianę lokali, jeżeli zamiana ta nie jest w interesie Gminy.

§ 12. W przypadku pisemnej rezygnacji najemcy i wymeldowania z lokalu, umowa najmu może być zawarta z osobą wskazaną przez byłego najemcę – będącą osobą bliską, na stałe zameldowaną i zamieszkującą w tym lokalu a spełniającą warunki do zawarcie umowy najmu lokalu komunalnego.

Rozdział 5.

Oddawanie w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 13. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² zagospodarowywane są według poniższej kolejności:

- 1) dla rodzin z co najmniej 3 dzieci niepełnoletnich,
- 2) przeznaczane są do zbycia w trybie przetargu publicznego;
- 3) jeżeli nie dojdzie do zbycia lokalu, w trybie określonym w pkt 2.

Rozdział 6.

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

§ 14. Wynajmujący może wyrazić zgodę na nawiązanie najmu lokalu z pominięciem zasad, o których mowa w § 8, z osobami, które:

- 1) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli osoby te jednocześnie:
 - a) należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego,
 - b) zamieszkiwały z najemcą nieprzerwanie przez co najmniej 3 lata,
 - c) dochód ich spełnia kryterium określone w uchwale,
 - d) z najemcą została rozwiązana umowa najmu,
 - e) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat,
- 2) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę albo po jego śmierci, w którego najem nie wstąpiły, ponieważ nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, są jednak:
 - a) osobami bliskimi najemcy i jednocześnie:
 - b) zamieszkiwały nieprzerwanie z najemcą przez co najmniej 3 lata, albo zamieszkiwały z najemcą nieprzerwanie co najmniej przez 12 miesięcy do chwili śmierci w celu sprawowania faktycznej opieki,

- c) dochód ich spełnia kryterium określone w uchwale,
- d) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat.

Rozdział 7.
Postanowienia końcowe

§ 15. Tracą moc:

- 1) uchwała Rady Gminy w Biesiekierzu z dnia 26 lutego 2002 r. Nr XXVI/277/02 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz niektórych elementów polityki czynszowej (Dz.Urz. Woj. Zach Nr 24, poz. 426)
- 2) uchwała Rady Gminy w Biesiekierzu z dnia 10 października 2002 r. Nr XXIX/321/02 o zmianie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz niektórych elementów polityki czynszowej (Dz.Urz. Woj. Zach Nr 84, poz. 1710),
- 3) uchwała Rady Gminy w Biesiekierzu z dnia 8 września 2016 r. Nr XXIV/180/16 w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Biesiekierz.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Piłza