



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 31 stycznia 2012 r.

Poz. 396
UCHWAŁA NR XIV/87/2011
RADY GMINY W WOJCIECHOWICACH

z dnia 28 listopada 2011 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
gminy Wojciechowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r, Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005r, Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy w Wojciechowicach uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wojciechowice.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2012r.

Przewodniczący Rady Gminy

Józef Sobieraj

Załącznik do Uchwały Nr XIV/87/2011

Rady Gminy w Wojciechowicach

z dnia 28 listopada 2011 r.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wojciechowice

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Wojciechowice wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, które mogą być przedmiotem najmu.
2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) gminie - należy przez to rozumieć gminę Wojciechowice,
 - 2) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Wojciechowice.
 - 3) gminnym zasobie mieszkaniowym - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy Wojciechowice,
 - 4) lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to wszystkie lokale mieszkalne, w tym lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach wolnostojących,
 - 5) lokalu socjalnym- należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na stan techniczny i wyposażenie, którego powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,
 - 6) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.)
 - 7) ustawie o pomocy społecznej – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2009r. Nr 175 poz. 1362)
3. Mieszkaniowy zasób gminy przeznaczony jest dla zaspokajania potrzeb lokalowych mieszkańców gminy Wojciechowice.

Rozdział 2 Najem lokali mieszkalnych oraz najem lokali socjalnych

1. Kryteria wyboru osób, z którymi zawiera się umowy najmu lokali mieszkalnych:
 - a) nie posiadają samodzielnego lokalu mieszkalnego i nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w inny sposób,
 - b) kryterium dochodowe uprawniające do przyznania lokalu mieszkalnego nie powinno przekraczać 100% kwoty, o której mowa w art. 8 ustawy o pomocy społecznej w gospodarstwie jednoosobowym oraz w gospodarstwie domowym wieloosobowym,
 - c) zamieszkują na terenie gminy.
2. O poprawę warunków mieszkaniowych mogą ubiegać rodziny (osoby) zamieszkujące:
 - a) w budynkach wyłączonych z użytkowania ze względu na stan techniczny;
 - b) w lokalach nadmiernie zagęszczonych, w których powierzchnia mieszkalna nie zapewnia 5 m²,
 - c) mieszkające w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
3. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się na czas nieoznaczony.
4. Do najmu lokalu socjalnego może być zakwalifikowana osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu w dniu zawarcia umowy i której dochód nie przekracza 50 % kwoty, o której mowa w art. 8 ustawy o pomocy społecznej w gospodarstwie jednoosobowym i gospodarstwie domowym wieloosobowym, a w szczególności, która:
 - a) nabyła prawo do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego;
 - b) opuściła dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności;
 - c) opuściła zakład karny;

- d) została wymeldowana z pobytu stałego decyzją administracyjną;
 - e) przebywa czasowo w schronisku dla ofiar przemocy;
 - f) utraciła mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej;
 - g) nie posiada samodzielnego lokalu i nie może zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w inny sposób;
 - h) wymaga pomocy jako ofiara przemocy domowej.
5. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony do 1 roku, z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.
6. Gmina może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeśli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.
7. Do dochodów uprawniających do przyznania lokalu mieszkalnego zalicza się dochody uzyskane przez wnioskodawcę i członków gospodarstwa domowego, zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.
8. Wynajmujący może na wniosek najemcy stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielone najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
- a) 100% kwoty, o której mowa w art. 8 ustawy o pomocy społecznej w gospodarstwie jednoosobowym oraz gospodarstwie domowym wieloosobowym – wysokość obniżki stawki czynszu naliczonego ustala się na poziomie 25%,
 - b) 50% kwoty, o której mowa w art. 8 ustawy o pomocy społecznej w gospodarstwie 9. jednoosobowym oraz gospodarstwie domowym wieloosobowym - wysokość obniżki stawki czynszu naliczonego ustala się na poziomie 50%.
9. Obniżki te udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymuje się niski dochód gospodarstwa domowego, właściciel na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

Rozdział 3

Pierwszeństwo w wynajmowaniu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy

1. W pierwszej kolejności umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony będą zawierane z:
- 1) osobami, które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
 - 2) osobami zajmującymi lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
 - 3) osobami zakwalifikowanymi do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
 - 4) osobami ubiegającymi się o zamianę lokalu ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych;
 - 5) osobami, które uprawnione są do lokalu na podstawie orzeczenia sądowego, zobowiązującego gminę do dostarczenia takiego lokalu;
 - 6) wielodzietnymi rodzinami.

Rozdział 4

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lub zamianę lokalu

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego składa wniosek do Wójta Gminy o przydział lokalu w sekretariacie Urzędu Gminy w Wojciechowicach.
2. Wniosek o przydział lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinien zawierać:
- a) wykaz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;
 - b) w przypadku braku wspólnego zameldowania dane dotyczące warunków mieszkaniowych współmałżonka;
 - c) informacje o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy;
 - d) wysokość uzyskiwanych dochodów przypadających na członka rodziny;
 - e) oświadczenie wnioskodawcy, że nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu;
 - f) inne okoliczności motywujące przyznanie prawa do lokalu komunalnego.
3. Wnioski osób ubiegających się o zamianę mieszkania powinny zawierać dane o których mowa w ust. 2 oraz wskazanie oczekiwań w zakresie rozwiązania problemu mieszkaniowego.

4. Wnioski zawierające braki, nie uzupełnione w wyznaczonym terminie podlegają zwrotowi bez rozpatrzenia.
5. Nie podlegają rozpatrzeniu wnioski osób:
 - a) które zbyły lub zdały dobrowolnie lokal lub budynek mieszkalny,
 - b) które dokonały wcześniej zmiany mieszkania na lokal o mniejszej strukturze,
6. Wnioski osób ubiegających się o przydział lokalu opiniuje Komisja Mieszkaniowa.
7. Listę osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego ustala Wójt po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.
8. Komisja Mieszkaniowa:
 - a) opiniuje zgłaszane wnioski,
 - b) dokonuje wizji lokalnych w celu określenia warunków mieszkalnych i bytowych osób składających wnioski,
 - c) przeprowadza rozmowy indywidualne z osobami ubiegającymi się o lokal mieszkalny,
9. Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt w drodze zarządzenia.
10. Średni miesięczny dochód, wskazany we wniosku podlega ponownemu sprawdzeniu przed zawarciem umowy najmu lokalu, jeśli od złożenia wniosku o jego przydział minął okres ponad 6 miesięcy.
11. W przypadku, gdy osoba wnioskująca o najem lokalu poda we wniosku nieprawdziwe dane lub zatai istotne informacje, wniosek taki podlega automatycznie odrzuceniu.

Rozdział 5

Zamiana lokali mieszkalnych

1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany. Przedmiotem zamiany może być zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiana pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.
2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy z osobami:
 - 1) z nadmiernego zagęszczenia lokalu;
 - 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
 - 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.
3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących posiadających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie.
4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobu mieszkaniowego gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów.
5. W przypadku katastrofy budowlanej, bezpośredniego zagrożenia zdrowia i życia, pożaru, klęski żywiołowej zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego następuje poza kolejnością.
6. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy wymaga zgody Wójta Gminy.

Rozdział 6

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

W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

Rozdział 7

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80m²

W mieszkaniowym zasobie gminy Wojciechowice, na chwilę obecną brak jest lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m². W przypadku pozyskania lokali mieszkalnych o powierzchni 80 m² gmina będzie je oddawała w najem w pierwszej kolejności rodzinom wielodzietnym (co najmniej osmioosobowym), spełniającym kryteria wymienione w Rozdziale 2.

Rozdział 8

Obowiązki najemców

1. Najemca lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym oraz przestrzegać porządku

domowego. Najemca jest także zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją lokal mieszkalny oraz otoczenie budynku.

2. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń.

Rozdział 9

Postanowienia końcowe

1. Dopuszcza się możliwość dokonania przez Wójta sprzedaży w drodze przetargu wolnych lokali mieszkalnych.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005r, Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)