

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY STARA BIAŁA

I. Postanowienia ogólne

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. 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.).

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o najniższej emeryturze należy przez to rozumieć wysokość najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa ZUS.

3. W celu zaspokojenia potrzeb lokalowych mieszkańców, Gmina Stara Biała tworzy Mieszkaniowy Zasób Gminy Stara Biała oraz określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych i zastępczych na czas oznaczony.

4. W skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała wchodzi lokale będące własnością Gminy, które mogą być przedmiotem najmu lub zamiany.

II. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

1. Umowa najmu na czas nieoznaczony zawierana jest przy najmie lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała z wyjątkiem lokali socjalnych i zastępczych.

2. Umowa najmu na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 225 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 175 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Umowa najmu na czas oznaczony zawierana jest przy najmie lokali socjalnych i zastępczych na okres nie krótszy niż 6 miesięcy i nie dłuższy niż 3 lata. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na wniosek najemcy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w uchwale Rady Gminy uzasadniającej oddanie w najem lokalu socjalnego od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

4. Umowa najmu na lokal socjalny może być zawarta na czas oznaczony, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

5. Do wyliczenia wielkości dochodu stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.).

III. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

Do warunków zamieszkiwania kwalifikujących do ich poprawy uważa się:

- a) zamieszkiwanie stałe w trudnych warunkach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m², a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego mniejsza niż 10 m²,

b) zamieszkiwanie w budynku zagrażającym bezpieczeństwu przebywających w nim osób.

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

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- a) w trudnej sytuacji życiowej, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- b) niepełnosprawnym lub rodzinom z osobami posiadającymi orzeczenie o niepełnosprawności,
- c) samotnie wychowującym nieletnie uczące się dzieci,
- d) usamodzielniającym się wychowankom placówek opiekuńczych lub szkolno-opiekuńczych, które w okresie ostatnich trzech lat opuściły placówkę,
- e) które nie są posiadaczami samoistnymi lokalu mieszkalnego bądź nie mają prawa do zamieszkiwania w innym lokalu mieszkalnym.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

- a) w trudnej sytuacji życiowej, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- b) które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu zajmowanego dotychczas,
- c) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu.

3. Po spełnieniu warunków z ust. 1 lub 2 umowa najmu lokalu zawarta zostaje z osobami które:

- a) są zameldowane i zamieszkują na terenie Gminy Stara Biała,
- b) spełniają warunki dochodowe z ust. 2 i 4 rozdziału II.

4. Lokale socjalne oddawane są w najem na czas oznaczony wynoszący 6 miesięcy.

5. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca:

- a) nie zalega z opłatami za zajmowany lokal,
- b) spełnia warunki dochodowe z ust. 4 rozdziału II,
- c) przestrzega zasad regulaminu porządku domowego,
- d) utrzymuje lokal w należytym stanie.

6. Lokale wynajmuje się uwzględniając ilość osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego (dane zawarte we wniosku), przy czym w chwili zawierania umowy powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy lokalu socjalnego nie może być mniejsza niż 5 m² na osobę, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m².

7. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje Wójt Gminy.

V. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy dokonywana będzie w przypadku przeprowadzania niezbędnych remontów mieszkania bądź budynku na okres przeprowadzanego remontu. Lokal zamienny powinien być wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym.

2. Zamiana pomiędzy najemcami lokali w ramach Mieszkaniowego Zasobu Gminy może być dokonywana na wniosek najemców za zgodą Wójta Gminy.

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

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokalu socjalnego lub zastępczego z Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała składa w Urzędzie Gminy Stara Biała odpowiedni wniosek.

2. Do wniosku należy dołączyć:

- a) zaświadczenie potwierdzające wysokość uzyskanych dochodów,
- b) dowód potwierdzający zamieszkanie na terenie Gminy Stara Biała,
- c) oświadczenie o stanie majątkowym.

3. Tworzy się rejestry dla wniosków:

- a) o wynajem lokali na czas nieoznaczony,
- b) o wynajem lokali socjalnych.

4. Kwalifikacji osób, do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub oznaczony dokonuje się spośród wniosków znajdujących się w rejestrze osób oczekujących na mieszkanie.

5. Lokale wynajmuje się uwzględniając ilość osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego (dane zawarte we wniosku).

6. W przypadku wystąpienia zmiany danych zawartych we wniosku Wnioskodawca jest zobowiązany do ich aktualizacji w ciągu 14 dni od daty wystąpienia zmiany.

7. Nie spełnienie warunku ust. 6 może być podstawą wykreślenia z rejestru osób oczekujących na mieszkanie.

8. Społeczną kontrolę nad procesem udostępnienia lokali sprawuje Komisja Polityki Społecznej Rady Gminy.

9. Do zadań Komisji Polityki Społecznej Rady Gminy należy m.in.:

- opiniowanie wniosku o najem lokalu,
- dokonywanie oględzin pomieszczeń zajmowanych przez osoby składające wnioski,
- opiniowanie odwołań.

10. Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę przydzielonego lokalu mieszkalnego lub nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania przydziału, powoduje utratę prawa do lokalu w kolejnych dwóch latach kalendarzowych. Po upływie tego okresu osoba taka ma prawo złożyć kolejny wniosek o przydział mieszkania lub lokalu.

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

1. W przypadku śmierci lokatora, z którym była zawarta umowa najmu, pozostałe osoby wspólnie zamieszkujące w tym dniu w mieszkaniu wchodzi w prawa najemcy i w okresie 2 miesięcy są zobowiązane do uregulowania tytułu prawnego pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w ust. 2 lub 4 rozdziału II.

2. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i spełniają kryteria dochodowe zobowiązane są do złożenia wniosku i zawarcia umowy najmu.

3. W przypadku nie dopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Gmina wezwie te osoby do dobrowolnego opróżnienia lokalu. W przeciwnym wypadku Gmina wystąpi z powództwem o nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu.

VIII. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

W skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała nie wchodzi lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

IX. Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. 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.) oraz kodeksu cywilnego.