



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 1 marca 2013 r.

Poz. 1480

UCHWAŁA NR XXVII/149/12 RADY GMINY MARCINOWICE

z dnia 21 grudnia 2012 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Marcinowice

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) Rada Gminy Marcinowice uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Marcinowice, tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Marcinowice oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 2. Artykuły ustawy powołane w uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Marcinowice stanowią lokale, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt od 4,5, 6 ustawy.

§ 4. Wynajmującym lokale na czas nieoznaczony i lokale socjalne jest Gmina Marcinowice reprezentowana przez Wójta Gminy Marcinowice lub podmiot przez niego upoważniony.

§ 5. Za wysokość dochodu gospodarstwa domowego w rozumieniu niniejszych zasad uważa się sumę wszystkich przychodów po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i w naturze z pomocy społecznej, stypendiów oraz dodatku mieszkaniowego.

Rozdział 2.

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

§ 6. 1. Ustala się kryteria dochodowe uzasadniające oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego:

1) dla osób ubiegających się o najem lokalu na czas nieoznaczony udokumentowany średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi poniżej 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, a w gospodarstwie jednoosobowym poniżej 125% kwoty najniższej emerytury.

2) dla osób ubiegających się o najem lokalu socjalnego udokumentowany średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi poniżej 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz poniżej 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Do dochodu miesięcznego gospodarstwa domowego wlicza się dochody uzyskiwane przez osoby ubiegające się o najem lokalu oraz wszystkich członków ich rodzin zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

3. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu w wysokości do 10% stawki bazowej ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7.1 Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalach:

1) w których na jedną osobę stale zamieszkującą w lokalu przypada nie więcej niż 5m² powierzchni mieszkalnej lub na 1 izbę mieszkalną przypada 5 osób i więcej

2) niedostosowanych do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

2. Przez powierzchnię mieszkalną należy rozumieć powierzchnię pokoi mieszkalnych z wyłączeniem kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię mieszkalną lokalu nie uważa się również powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału. Przez izbę mieszkalną należy rozumieć pokój wchodzący do powierzchni mieszkalnej.

Rozdział 4.

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

§ 8.1. Jeśli przepisy zawarte w dalszej części uchwały nie stanowią inaczej, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

1) pozbawionym lokali wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego

2) zamieszkującym w warunkach kwalifikujących do ich poprawy, w szczególności rodzinom wielodzietnym oraz rodzinom, w których występują osoby z potwierdzoną orzeczeniem lekarskim całkowitą niepełnosprawnością lub niepełnosprawnością ruchową (poruszających się na wózku inwalidzkim)

3) zajmującym lokale w budynkach, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przeznaczonych do kapitalnego remontu, modernizacji lub rozbiórki.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

1) nabyły takie prawo na podstawie art. 14 ustawy

2) opuszczają dom dziecka lub wychowały się w zawodowych rodzinach zastępczych na terenie Gminy, a w związku z uzyskaniem pełnoletniości następuje ich usamodzielnienie i nie mogą powrócić do lokalu, w którym są zameldowane na pobyt stały na terenie Gminy

3) bezdomnym, którzy zostali pozbawieni lokalu w wyniku nagłego zdarzenia losowego.

3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w innych szczególnych przypadkach po uzyskaniu opinii właściwej Komisji Rady Gminy Marcinowice.

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

§ 9. 1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przedmiotem zamiany.

2. Zamiana lokali następuje na wnioski osób zainteresowanych po wyrażeniu zgody na zamianę przez właścicieli lokali.

3. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazanie we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

4. Osoby wnioskujące o wzajemną zamianę lokali uzgadniają między sobą sposób i warunki zamiany, w tym wyznaczają wnioskodawcę zobowiązanego do:

1) uregulowania ewentualnych zaległości czynszowych za najem lokalu

2) zlikwidowania samowoli budowlanej w lokalu lub w lokalach będących przedmiotem wzajemnej zamiany

3) przedłożenia właścicielom lokali uzgodnień dokonanych na piśmie.

5. Niedopuszczalnym jest dokonanie zamiany w przypadku:

1) posiadania przez osobę obejmującą lokal z zasobu mieszkaniowego gminy lub członków gospodarstwa domowego zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, niż lokal będący przedmiotem zamiany

2) gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej

3) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

6. Gmina może dokonać z urzędu zamiany z dotychczas zajmowanego lokalu i przydzielić najemcy inny lokal, gdy:

1) osoby pozbawione zostały mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy

2) budynek przeznaczony jest do rozbiórki i wycofania z eksploatacji

3) najemca lub członek jego rodziny jest osobą z potwierdzoną orzeczeniem lekarskim całkowitą niepełnosprawnością lub niepełnosprawnością ruchową (poruszających się na wózku inwalidzkim), zajmują lokal niedostosowany do potrzeb.

7. Gmina, na wniosek najemcy, może dokonać zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lokal wynajmowany przez najemcę, w przypadku spełnienia warunków zamieszkiwania kwalifikujących najemcę do ich poprawy określonych w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

8. Przekazany w wyniku zamiany do dyspozycji Gminy lokal winien być zdatny do zasiedlenia.

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

§ 10. 1. Gmina Marcinowice gospodaruje swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale osobom, które :

1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Marcinowice

2) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe

3) spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych sprawuje właściwa Komisja Rady Gminy Marcinowice, zwana dalej Komisją.

3. Osoby ubiegające się o najem lokali zobowiązane są do złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego lub o najem lokalu socjalnego.

4. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały dotyczące wysokości dochodu gospodarstwa domowego i warunków zamieszkania kwalifikujących się do poprawy, o których mowa w rozdziałach 2 i 3 niniejszej uchwały.

5. Wnioski, po zweryfikowaniu pod względem formalnym przez właściwy referat Urzędu Gminy w Marcinowicach, nie rzadziej niż raz na pół roku, przedstawiane są Komisji celem zaopiniowania.

6. Komisja nie rozpatruje wniosków osób, które:

1) zbyły swój lub członka gospodarstwa domowego zgłoszonego we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, lokal lub budynek mieszkalny

2) dokonały dobrowolnej zamiany poprzez wynajęcie lokalu o gorszym stanie technicznym lub mniejszej powierzchni użytkowej

3) posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego – one lub członkowie gospodarstwa domowego zgłoszeni we wniosku do wspólnego zamieszkiwania

7. Spośród osób, których wnioski uzyskały pozytywną opinię Komisji, Wójt Gminy tworzy listy przydziałów lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.

8. Wnioski o najem lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych realizowane są według kolejności wynikającej z daty umieszczenia na liście przydziałów.

9. Odstępstwo od kolejności określonej w ust. 8 może być zastosowane w szczególnych sytuacjach losowych, uzasadnionych na piśmie, po uzyskaniu opinii Komisji.

10. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Wójta Gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku.

11. Wnioski osób ujętych na listach przydziałów lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych, mogą być poddane weryfikacji w przypadku stwierdzenia podania nieprawdziwych danych oraz w przypadku zatajenia danych dotyczących zmiany sytuacji materialnej lub warunków mieszkaniowych wnioskodawcy. W takich przypadkach wnioskodawca zostaje skreślony z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu, jednakże może zwrócić się o ponowne rozpatrzenie wniosku.

12. Osoba, która w związku z realizacją wniosku trzykrotnie odmówiła zasiedlenia lokalu, który w terminie 6 miesięcy od odmowy zostanie wynajęty, zostanie przeniesiona na koniec listy oczekujących na przydział.

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 Wynajmujący może nawiązać umowę najmu lokalu mieszkalnego z pełnoletnimi osobami, które pozostały w nim po jego trwałym opuszczeniu przez najemcę, gdy osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu oraz gdy co najmniej 5 lat zamieszkiwały w lokalu opuszczonym przez najemcę, uczestniczyły w kosztach utrzymania mieszkania i są osobami bliskimi najemcy, przez których rozumie się wstępnych, zstępnych, pełnoletnie rodzeństwo najemcy.

2. Zawarcie umowy w sytuacjach wymienionych w ust. 1 może nastąpić pod warunkiem braku zaległości czynszowych.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 12. 1. Ustala się następujące kryteria oddania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²:

1) lokale takie mogą być oddawane w najem osobie, której gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 6 osób i która umieszczona jest na liście osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego

2) lokale takie mogą zostać przeznaczone do zamiany, jeżeli w jej wyniku Gmina uzyska co najmniej 2 samodzielne lokale mieszkalne.

2. W przypadku braku chętnych do objęcia w najem lokali, o których mowa w ust. 1, zostaną one przeznaczone do sprzedaży w oparciu o przepisy odrębne.

Rozdział 9.

Zwiększanie mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez adaptację, rozbudowę, przebudowę części wspólnych budynków, lokali niemieszkalnych na mieszkalne oraz oddawanie lokali

§ 13. 1 Zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy może nastąpić poprzez adaptację strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład istniejących już lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność lub współwłasność gminy, podział istniejących pomieszczeń, lokali o dużej powierzchni lub kapitalny remont lokali zdyskwalifikowanych w latach poprzednich.

2. Gmina może przeznaczyć lokale, powierzchnie, pomieszczenia, o których mowa w ust. 1, do remontu, adaptacji, rozbudowy, przebudowy do wykonania na koszt przez przyszłego najemcę.

3. Zgodę na przeznaczenie lokalu, powierzchni, pomieszczenia do remontu, adaptacji, rozbudowy, przebudowy wydaje Wójt Gminy.

4. Najemcami lokali, powierzchni, pomieszczeń do remontu, adaptacji, rozbudowy, przebudowy, mogą być osoby, których potrzeby mieszkaniowe są niezaspokojone, a które spełniają warunki:

1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Marcinowice

2) spełniają kryteria dotyczące wysokości dochodu gospodarstwa domowego i warunków zamieszkania kwalifikujących się do poprawy, o których mowa w rozdziałach 2 i 3 niniejszej uchwały

3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu- one lub członkowie ich gospodarstwa domowego

4) przedstawią oświadczenie o posiadaniu środków finansowych niezbędnych do wykonania remontu, adaptacji, rozbudowy, przebudowy

5) określą termin zakończenia prac.

5. Wyboru osób, o których mowa w ust. 4 dokonuje Wójt Gminy biorąc pod uwagę:

1) okres oczekiwania na liście osób oczekujących na przydział mieszkania

2) warunki mieszkaniowe, o których mowa w rozdziale 3 niniejszej uchwały

3) dochód gospodarstwa domowego, o którym mowa w rozdziale 2 niniejszej uchwały

4) proponowany czas wykonania remontu.

6. W przypadku braku osób zainteresowanych lokalem, powierzchnią, pomieszczeniem do remontu, adaptacji, rozbudowy, przebudowy, Wójt Gminy może przekazać je:

1) osobie innej niż wymienione w ust. 5

2) przeznaczyć do sprzedaży w oparciu o przepisy odrębne.

7. Osoby zainteresowane remontem, adaptacją, rozbudową, przebudową lokalu, powierzchni, pomieszczenia we własnym zakresie i na własny koszt winny złożyć stosowny wniosek.

8. Wzajemne prawa i obowiązki inwestora i gminy, termin wykonania remontu, adaptacji, rozbudowy, przebudowy oraz warunki rozliczenia prac określi odrębna umowa zawarta pomiędzy stronami.

9. Po zakończeniu prac remontowych, adaptacyjnych, rozbudowy, przebudowy i uzyskaniu przez inwestora stosownych pozwoleń na użytkowanie lokalu na cele mieszkalne, Wójt Gminy wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z inwestorem na czas nieoznaczony

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 14. Traci moc uchwała nr XVI/93/08 Rady Gminy Marcinowice z dnia 28 marca 2008r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Marcinowice.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marcinowice .

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Z. Grabowski