



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 30 września 2015 r.

Poz. 5539

UCHWAŁA NR X/66/2015 RADY MIEJSKIEJ W KRAJENCE

z dnia 24 września 2015 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Krajenka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i poz. 1318, Dz. U. z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) i 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), Rada Miejska w Krajenca uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Krajenka, w brzmieniu jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Krajenka.

§ 3. Traci moc uchwała Nr 32/01 Rady Miejskiej w Krajenca z dnia 28 lutego 2001 r. w sprawie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2001 r. Nr 138, poz. 2747 ze zm.).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14-tu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
(-) Adam Klaryński

Załącznik do Uchwały Nr X/66/2015
Rady Miejskiej w Krajenie
z dnia 24 września 2015 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KRAJENKA

Rozdział 1

Postanowienia ogólne.

§ 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę 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);
- 2) lokalu - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 wyżej wymienionej ustawy;
- 3) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 5 wyżej wymienionej ustawy;
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 5) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych;
- 6) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 7) zamieszkiwaniu w warunkach przegęszczenia - należy przez to rozumieć taką sytuację mieszkaniową, w której na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada 5 m² lub mniej powierzchni mieszkalnej (powierzchni pokoi), a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m² lub mniej.

§ 2. Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy przeznaczone są na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób (rodzin) zamieszkujących na terenie Gminy i Miasta Krajenka.

Rozdział 2

Warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniające oddanie w najem lokalu i lokalu socjalnego.

§ 3. Lokale i lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągają dochody w granicach określonych w § 5 i § 6.

§ 4. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się osoby:

- 1) zamieszkujące w warunkach przegęszczenia;
- 2) zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi, a fakt ten potwierdzony jest opinią właściwego organu nadzoru budowlanego;
- 3) pozbawione mieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożaru, katastrofy, klęski żywiołowej itp.);
- 4) opuszczające rodziny zastępcze, domy dziecka lub inne placówki opiekuńczo-wychowawcze, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina i Miasto Krajenka;
- 5) zamieszkujące z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad nią (nad rodziną) bądź zmuszone do opuszczenia mieszkania, z uwagi na niemożność dalszego zamieszkiwania wspólnie z osobą skazaną za znęcanie się;
- 6) zamieszkujące w ośrodkach pomocy dla osób bezdomnych, jeżeli wcześniej zamieszkiwały na stałe na terenie Gminy i Miasta Krajenka.

§ 5. Lokale mogą być wynajmowane osobom, których dochód miesięczny nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie domowym jednoosobowym - 120% najniższej emerytury;
- 2) w rodzinie – 75% najniższej emerytury.

§ 6. 1. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom, których dochód miesięczny nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie domowym jednoosobowym - 80% najniższej emerytury;
- 2) w rodzinie – 50% najniższej emerytury.

2. Przepis § 5 i § 6 ust. 1 nie dotyczy wynajęcia lokalu, w wyniku dokonanej zamiany.

§ 7. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego ustala się na dzień złożenia wniosku o przydział lokalu lub lokalu socjalnego lub dzień złożenia oferty przydziału lokalu lub lokalu socjalnego, na podstawie dochodów z okresu 6-ciu miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku lub miesiąc złożenia oferty.

§ 8. 1. Na lokale socjalne przeznaczane są lokale o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres do dwóch lat.

3. Po upływie okresu na jaki była zawarta umowa najmu lokalu socjalnego zawiera się kolejną umowę, pod warunkiem, że dochód miesięczny w gospodarstwie domowym dotychczasowego najemcy nie przekracza progów określonych w § 6 ust. 1 uchwały.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 9. 1. Ustala się warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy :

- 1) w przypadku rodziny - zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka rodziny nie przekracza 5 m²
- 2) w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego powierzchnia pokoi nie przekracza 10 m²

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku gdy najemca lokalu lub lokalu socjalnego zalega wynajmującemu z zapłatą należności czynszowych. W przypadku gdy zadłużenie czynszowe powstanie po złożeniu wniosku o poprawę warunków mieszkaniowych, rozpatrzenie wniosku podlega zawieszeniu do czasu uregulowania zaległości.

3. Poprawa warunków zamieszkiwania polega w szczególności na: dostarczeniu lokalu lub lokalu socjalnego o większej powierzchni użytkowej lub mieszkalnej, lokalu lub lokalu socjalnego o wyższym standardzie, lokalu lub lokalu socjalnego na niższej kondygnacji bądź lokalu lub lokalu socjalnego samodzielnego, w miejsce lokalu lub lokalu socjalnego ze wspólną używalnością przedpokoju, łazienki lub w-c.

Rozdział 4

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

§ 10. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach (lokale spółdzielcze, zakładów pracy, lokale lub domy stanowiące własność osób fizycznych).

3. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonana po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Burmistrza Gminy i Miasta Krajenka.

4. Wynajmujący odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku gdy:

- 1) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu;

- 2) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą należności czynszowych, chyba że zawarto porozumienie odnośnie jego spłaty;
- 3) w wyniku zamiany, w którymkolwiek z lokali, doszłoby do sytuacji zamieszkiwania w warunkach przegęszczenia.

Rozdział 5

Zasady gospodarowania lokalami przeznaczonymi do remontu kapitalnego oraz pomieszczeniami niemieszkalnymi przeznaczonymi do przebudowy (adaptacji) na cele mieszkaniowe.

§ 11. 1. Ustala się, że umowa na wykonanie remontu kapitalnego lokalu już istniejącego bądź przebudowę (adaptację) pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe może być zawarta z osobą, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i której dochód miesięczny nie przekracza progu określonego w § 5 uchwały.

2. Wymogu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o którym mowa w ust. 1, nie stosuje się wówczas, gdy z wnioskiem o przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe wystąpi najemca lokalu sąsiedniego a nie ma możliwości, z uwagi na uwarunkowania techniczne lub niewielką powierzchnię przeznaczoną do przebudowy, wyodrębnienia samodzielnego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 6

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

§ 12. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu bądź lokalu socjalnego będą kwalifikowane do zawarcia umowy w pierwszej kolejności przy uwzględnieniu następujących kryteriów:

- 1) okresu oczekiwania na przydział mieszkania,
- 2) sytuacji mieszkaniowej (wskaźnika przegęszczenia, stanu technicznego lokalu i stopnia wyposażenia go w urządzenia techniczne, stanu technicznego budynku, w którym zamieszkują itp.);
- 3) sytuacji zdrowotnej wnioskodawcy i członków jego rodziny (rodzaju schorzeń, niezdolności do samodzielnej egzystencji, szczególnych zaleceń lekarskich itp.);
- 4) sytuacji materialnej wnioskodawcy (wysokości dochodów na jednego członka gospodarstwa domowego, możliwości finansowych wynajęcia mieszkania na wolnym rynku itp.);
- 5) innych czynników niż wymienione w pkt 1-4, w tym o charakterze losowym.

§ 13. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje osobom, którym należy dostarczyć lokal zamienny w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku (lokalu), w którym zamieszkują lub które utraciły go na skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

2. W wyjątkowych przypadkach, uwzględniając szczególną sytuację rodzinno-mieszkaniową wnioskodawcy bądź szczególne okoliczności sprawy, Burmistrz Gminy i Miasta Krajenska może zmienić kolejność zawierania umów, o których mowa w ust. 1.

Rozdział 7

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony, najem lokali socjalnych i wniosków o poprawę warunków zamieszkiwania oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 14. 1. Wniosek o najem lokalu lub lokalu socjalnego oraz wniosek o poprawę warunków zamieszkiwania składa się do Burmistrza Gminy i Miasta Krajenska.

2. Po ustaleniu, że wnioskodawca spełnia wymogi formalne, aby ubiegać się o przydział lokalu lub lokalu socjalnego, wniosek jest przekazywany Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Umowy zawiera na podstawie skierowania Komunalny Zakład Użyteczności Publicznej w Krajence.

§ 15. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi:

- 1) pracownik Urzędu Gminy i Miasta w Krajence,

- 2) pracownik Miejsko- Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Krajence,
- 3) pracownik Komunalnego Zakładu Użyteczności Publicznej w Krajence,
- 4) członek Komisji Społecznej Rady Miejskiej w Krajence wybrany przez Komisję,
- 5) członek Komisji Gospodarczej wybrany przez Komisję.

§ 16. 1. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje, w drodze zarządzenia, Burmistrz Gminy i Miasta Krajenka, który jednocześnie określa jej skład osobowy, wyznacza Przewodniczącego oraz ustala regulamin działania.

2. Członkowie Społecznej Komisji Mieszkaniowej sprawują powierzoną im funkcję nieodpłatnie.

3. Obsługę administracyjno-biurową Społecznej Komisji Mieszkaniowej prowadzi Urząd Gminy i Miasta w Krajence.

§ 17. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy w szczególności:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajem oraz przeznaczonych do wynajmu,
- 2) opiniowanie wniosków o wynajem.

Rozdział 8

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

§ 18. 1. Burmistrz Gminy i Miasta Krajenka może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli są jego dziećmi, rodzicami, osobami przysposobionymi lub innymi osobami, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych.

2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, jest ustalenie, że wyżej wymienione osoby nie mogą przekwaterować się do nowego miejsca zamieszkania najemcy z uwagi na to, że:

- 1) najemca posiadał tytuł prawny do lokalu w którym zamieszkał;
- 2) w przypadku przekwaterowania się wszystkich osób w nowym miejscu zamieszkania powstałoby przegęszczenie.

§ 19. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, Dyrektor Komunalnego Zakładu Użyteczności Publicznej w Krajence wzywa te osoby do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.

§ 20. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji wynajmującego.

2. Dyrektor Komunalnego Zakładu Użyteczności Publicznej wzywa osoby, o których mowa w ust. 1, do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.

§ 21. 1. W wyjątkowych przypadkach Dyrektor Komunalnego Zakładu Użyteczności Publicznej może wydłużyć termin na przekazanie lokalu określony w §§ 19 i 20 ust. 2 na okres do 6-ciu miesięcy.

2. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1-3, obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

3. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 2 lub upływie terminu określonego w ust. 3, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

Rozdział 9

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80m²

§ 22. Lokale o powierzchni przekraczającej 80m² mogą być:

- 1) przekazane w najem gminnym jednostkom organizacyjnym lub wynajmowane organizacjom pozarządowym na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej,
- 2) wynajmowane rodzinom wielodzietnym uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy,
- 3) wynajmowane osobom, które dokonały adaptacji poddasza lub innych pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne.

Rozdział 10

Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

§ 23. 1. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, w których prowadzone są zajęcia dydaktyczne (przedszkola i szkoły) mogą być wynajmowane nauczycielom i innym osobom zatrudnionym w gminnych placówkach oświatowych przez Zespół Ekonomiczno- Administracyjny Szkół i Przedszkoli.

2. Lokal mieszkalny znajdujący się w siedzibie Komunalnego Zakładu Użyteczności Publicznej w Krajence może być wynajęty pracownikowi zakładu, w zależności od potrzeb pracodawcy.

Rozdział 11

Przepisy końcowe.

§ 24. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Gminy i Miasta Krajenska może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego ze wskazaną osobą, w tym również w razie nie spełniania przez tę osobę wymogów formalnych określonych w niniejszej uchwale.

§ 25. 1. Upoważnia się Dyrektora Komunalnego Zakładu Użyteczności Publicznej w Krajence do zawarcia umowy najmu z byłym najemcą lub inną osobą wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli po pozbawieniu ich tytułu prawnego do zajmowanego lokalu uregulowali w całości zaległości czynszowe lub uregulowali w znacznej części zaległości czynszowe i zawarli ugodę (w tym ugodę sądową) odnośnie terminów spłaty pozostałej części zaległości czynszowych, bądź wykonali inne obciążające ich obowiązki, których brak realizacji stanowił podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się także wówczas, gdy po zakończeniu postępowania sądowego strony zawarły porozumienie określające warunki i terminy wykonania obowiązków ciążących na byłym najemcy.