



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 13 lutego 2013 r.

Poz. 1597

UCHWAŁA NR XIX/180/12 RADY GMINY OLSZTYN

z dnia 20 grudnia 2012 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olsztyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 pkt.1 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmian.), w związku z art.21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami),

Rada Gminy Olsztyn uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olsztyn zwanej w dalszej części „Gminą”.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi lokale stanowiące własność Gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem Gminy.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o „ustawie” – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.Dz.U. z 2005 r. Nr 31 , poz. 266 z późniejszymi zmianami).

§ 2. 1. Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i zamienne osobom i rodzinom do tego uprawnionym.

2. W miarę posiadanych możliwości, Gmina zapewnia lokale mieszkalne zaspokajając najpilniejsze potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach i znajdujących się jednocześnie w trudnych warunkach mieszkaniowych.

3. Poprzez trudne warunki mieszkaniowe należy rozumieć warunki zamieszkiwania kwalifikujące Wnioskodawcę do ich poprawy, określone w § 4 niniejszej uchwały.

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.

§ 3. 1. Przez niski dochód o którym mowa w § 2 ust. 2 niniejszej uchwały, uzasadniający oddanie w najem na czas nieoznaczony, należy rozumieć dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, z zastrzeżeniem, że ustala się go jako średni miesięczny dochód, na członka gospodarstwa domowego, który w okresie sześciu miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego, nie przekracza:

1) dla gospodarstw jednoosobowych 150 % najniższej emerytury,

2) dla gospodarstw wieloosobowych 100 % najniższej emerytury.

2. Lokal socjalny może zostać oddany w najem osobie lub rodzinie, gdy średni miesięczny dochód w rozumieniu dochodu określonego w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych na członka gospodarstwa domowego, który w okresie sześciu miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu socjalnego, nie przekracza:

1) dla gospodarstw jednoosobowych 100% najniższej emerytury,

2) dla gospodarstw wieloosobowych 70% najniższej emerytury.

3. Dokumenty potwierdzające wysokość dochodu gospodarstwa domowego, o którym mowa wyżej, muszą zostać załączone do wniosku o najem lokalu mieszkalnego. Dokumenty te, do czasu otrzymania mieszkania komunalnego lub socjalnego, winny być przez wnioskodawcę aktualizowane 2 razy w roku (do końca czerwca i do końca grudnia).

4. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu w wysokości 5% stawki bazowej ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku, o ile nie będzie przekraczać kwoty:

1) 75% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 50% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 4. 1. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące osobę lub rodzinę do ich poprawy to:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu w którym na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w nim przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi,
- 2) zamieszkiwania w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi (wg opinii właściwego organu nadzoru budowlanego).

2. Do osób zamieszkujących w trudnych warunkach mieszkaniowych w rozumieniu niniejszej uchwały zalicza się osoby bezdomne, tj. pozbawione tytułu prawnego do dotychczas zajmowanego lokalu, przebywające w schroniskach dla bezdomnych lub innych tego typu placówkach.

Rozdział 4.

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

§ 5. 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego, zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy, zawierana jest na czas nieoznaczony.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom lub rodzinom:

- 1) uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w przypadkach przewidzianych w ustawie lub na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2) które ze względów ekonomicznych występują o najem mieszkania o niższym standardzie lub metrażu, jeżeli zwalniają do dyspozycji Gminy o wyższym standardzie lub metrażu,
- 3) opuściły dom dziecka lub inne tego rodzaju ośrodki opiekuńcze – wychowawcze, w związku z osiągnięciem pełnoletności i są pełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny i spełniają kryteria określone w § 3 ust.1.

3. Umowa najmu lokalu mieszkalnego – socjalnego, zgodnie z art. 23 ust.1 ustawy, zawierana jest na czas oznaczony na okres jednego roku.

4. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom lub rodzinom, które:

- 1) nabyły uprawnienia do ich otrzymania na podstawie prawomocnych wyroków sądowych,
- 2) utraciły lokale mieszkalne w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, lub pożaru, a nie mają możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób,

- 3) opuściły dom dziecka lub inne tego rodzaju ośrodki opiekuńczo – wychowawcze w związku z osiągnięciem pełnoletności i są pełnymi sierotami bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny i spełniają kryteria określone w § 3 ust.2
- 4) posiadają tytuł prawny na czas nieoznaczony do lokalu stanowiącego zasób Gminy i z przyczyn ekonomicznych występują o najem lokalu socjalnego – jeżeli zwalniają posiadany lokal i spełniają kryteria określone w § 3 ust.2.

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.

§ 6. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymaga zgody Wójta Gminy.

2. Zamiana lokali pomiędzy najemcami wymaga zawarcia przez nich pisemnego porozumienia na zamianę lokali i zawarcia umów wskazanych lokali.

3. Zgody na dokonanie wzajemnej zamiany można odmówić, jeżeli zamieniający lokale lub jeden z nich, zalega z opłatami za czynsz lub z opłatami niezależnymi od właściciela, które należne są Gminie z tytułu użytkowania lokali.

4. O zamianę zajmowanego lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy na wolny lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się osoby i rodziny o niskich dochodach w rozumieniu § 3 i pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych w rozumieniu § 4. Zgody na taką zamianę można odmówić, gdy wnioskodawca zalega z opłatami za czynsz lub opłatami niezależnymi od właściciela, należnymi Gminie z tytułu użytkowania lokalu.

5. Celem zamiany lokali, o której mowa w ust. 1, winna być poprawa warunków mieszkaniowych, o których mowa w § 4.

6. Zgody na dokonanie wzajemnej zamiany można odmówić, gdy zamiana spowodowałaby zmniejszenie powierzchni mieszkalnej lokalu poniżej 5 m² w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy.

Rozdział 6.

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

§ 7. Decyzję w sprawie oddania w najem lokali na czas nieoznaczony, najem lokali socjalnych oraz w sprawie zamiany lokali, podejmuje Wójt Gminy, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, powołanej przez Wójta Gminy.

§ 8. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i o najem lokalu socjalnego, składają w Urzędzie Gminy w Olsztynie wniosek o najem lokalu mieszkalnego.

2. Obowiązek złożenia wniosku o najem lokalu dotyczy także osób ubiegających się o zamianę lokalu.

3. Wypełnione wnioski osób lub rodzin ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, o najem lokali socjalnych oraz zamianę lokali, po wstępnej weryfikacji przez właściwy Wydział Urzędu Gminy w Olsztynie, rozpatruje Komisja Mieszkaniowa. Dotyczy to również osób, które winny otrzymać lokal socjalny lub zamienny, zgodnie z przepisami ustawy.

4. Brak pełnego udokumentowania wniosku o najem lokalu mieszkalnego lub podanie nieprawdziwych danych, powoduje negatywne rozpatrzenie takiego wniosku.

5. Nie podlegają rozpatrzeniu wnioski osób lub rodzin będących właścicielami lub współwłaścicielami budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych. Dotyczy to także rodzin, w których jedno ze współmałżonków jest właścicielem lub współwłaścicielem lokalu mieszkalnego lub budynku.

6. Nie podlegają rozpatrzeniu wnioski osób lub rodzin, które posiadają tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego. Dotyczy to także rodzin, w których jedno ze współmałżonków jest właścicielem lub współwłaścicielem lokalu mieszkalnego lub budynku.

7. Realizacja wniosku o najem lokalu mieszkalnego następuje wyłącznie na nazwisko wnioskodawcy i współmałżonka chyba, że wnioskodawca i jego współmałżonek zmarli, a wspólnie o lokal ubiegali się pełnoletnie (w chwili śmierci ostatniego zmarłego współmałżonka) dzieci.

8. Obowiązek złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego nie dotyczy osób zamieszkujących w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, którym Gmina jest obowiązana z mocy prawa takie lokale zapewnić.

§ 9. Komisja Mieszkaniowa wydaje opinie w sprawach, o których mowa w § 8, w oparciu o dokumentację zgromadzoną w odpowiednim Wydziale Urzędu Gminy, protokołu wizji lokalnych, o których mowa w § 10 ust.3, przepisy ustawy i uregulowania zawarte w niniejszej uchwale, które następnie, przedkłada się Wójtowi Gminy.

§ 10. 1. Komisja Mieszkaniowa zbiera się na swych posiedzeniach w zależności od potrzeb.

2. Komisja przedstawia Wójtowi Gminy opinie w formie protokołu z posiedzeń Komisji, w sprawach osób lub rodzin, ubiegających się o przydział lub zamianę lokalu mieszkalnego oraz osób lub rodzin oczekujących na przydział lokali socjalnych lub zamiennych.

3. W celu zbadania w terenie faktycznej sytuacji mieszkaniowej osób lub rodzin ubiegających się o wynajęcie lokalu mieszkalnego, minimum dwóch członków Komisji Mieszkaniowej, dokonuje wizji w terenie.

4. Komisja Mieszkaniowa korzysta w swojej pracy z pomocy Ośrodka Pomocy Społecznej.

Rozdział 7.

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

§ 11. 1. W razie bezpowrotnego opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego do osób, które pozostały w tym lokalu mają zastosowanie odpowiednie przepisy art. 691 § 1-5 Kodeksu cywilnego z wyłączeniem osób, które posiadają tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku, gdy najemca lokalu, który bezpowrotnie opuścił lokal mieszkalny, posiada w chwili opuszczenia lokalu tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkaniowego nie stosuje się przepisów ust. 1.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m².

§ 12. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynajmowane są na takich samych zasadach jak pozostałe lokale mieszkalne o mniejszej powierzchni użytkowej.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe.

§ 13. Umowy najmu lokali mieszkalnych, w imieniu Gminy z osobami, którym zostały przydzielone lokale podpisuje Wójt Gminy.

§ 14. Umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego może być zawarta z osobami:

1. spełniającymi kryteria art. 30 ustawy, na warunkach określonych w tym przepisie,

2. które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu lub prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu, a przyczyny utraty tytułu prawnego ustały,

3. wnioski o najem lokalu w przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 2, podlega opinii Komisji Mieszkaniowej,

4. w stosunku do osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu lub wobec której nie wyrażono zgody na zawarcie umowy a zajmują lokal bez tytułu prawnego, wszczęte zostanie powództwo o nakazanie przez sąd opróżnienie zajmowanego lokalu.

§ 15. Traci moc Uchwała nr XXVI/176/2001 Rady Gminy w Olsztynie z dnia 26 listopada 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

§ 17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy
Olsztyn

Janusz Konieczny