

UCHWAŁA Nr XXII/124/2012
Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie
z dnia 30 maja 2012r.

**w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe Miasto Lubawskie**

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

uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe Miasto Lubawskie, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Nowe Miasto Lubawskie.

§ 3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe Miasto Lubawskie wchodzi lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy jak również w budynkach, w których Gmina posiada wyodrębniony udział.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Roman Biegajski

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Rozdział I

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. 1. O najem lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym, w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o oddanie lokalu w najem.

2. O lokal socjalny mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 40% w gospodarstwie wieloosobowym w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o oddanie lokalu w najem.

3. Czynsz naliczany według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach może być obniżony:

1) o 15 % dla gospodarstw domowych, w których dochód liczony w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza na jedną osobę 50 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 50 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

2) o 10 % dla gospodarstw domowych w których dochód liczony w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza na jedną osobę 50 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 75 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

4. Obniżka, o której mowa w ust. 3 udzielona jest na wniosek najemcy na okres 3 pełnych miesięcy liczonych od pierwszego dnia następnego miesiąca, w którym wniosek ten został pozytywnie rozpatrzony.

Rozdział II

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 2. 1. Za trudne warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się takie, w których:

1) na jednego członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub 10 m² w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego,

2) zamieszkanie w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,

3) zamieszkanie w lokalu, który ze względu na jego położenie, wielkość lub wyposażenie techniczne nie jest odpowiednie dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym,

4) zamieszkaniu w lokalu o złym stanie technicznym – duże zawilgocenie, zagrzybienie powstałe z przyczyn niezależnych od najemcy.

2. Najemca lokalu może wnioskować do wynajmującego o możliwość przyłączenia do wynajmowanego przez siebie lokalu, lokalu sąsiedniego, jeśli ten lokal na dzień złożenia wniosku pozostaje niezamieszkały i nie nadaje się do wynajęcia jako osobny lokal.

Rozdział III

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

§ 3. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które nie posiadają żadnego tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje prawo do takiego lokalu oraz:

1) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru i spełniają kryteria do zawarcia umowy lokalu na czas nieoznaczony, określony w §1 ust. 1.

2) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości i z różnych przyczyn nie mają możliwości powrotu do lokalu w którym poprzednio zamieszkiwały,

3) podlegają wykwaterowaniu z lokalu znajdującego się w budynku przeznaczonym do rozbiórki bądź budynku przeznaczonego do rozbiórki.

2. W szczególnych przypadkach, nieprzewidzianych niniejszą uchwałą Wójt Gminy Nowe Miasto Lubawskie może przydzielić lokal innym osobom, pomijając ustalone pierwszeństwo, po uprzedniej akceptacji Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru i spełniają kryteria do zawarcia umowy lokalu na czas oznaczony, określony w § 1 ust. 2, a także w przypadku uprawnienia do lokalu socjalnego wynikającego z prawomocnego wyroku nakazującego opróżnienie lokalu.

Rozdział IV

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.

§ 4. 1. Wójt Gminy, może na wniosek najemcy lub z urzędu, dokonać zamiany lokalu na inny w przypadkach, gdy:

1) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie,

2) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, zajmującą lokal niedostosowany do jej potrzeb,

3) najemca zajmuje lokal, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia lub przestanie zapewniać minimalną normę powierzchni pokoi (5 m²),

4) najemca uznany przez sąd rodzinny rodziną zastępczą zajmuje lokal, który nie zapewnia minimalnej powierzchni pokoi (5 m²),

5) wśród członków gospodarstwa domowego nastąpi trwałe kalectwo w istotny sposób utrudniające korzystanie z lokalu,

6) najemca przejdzie na lokal mieszkalny o potrzebnej powierzchni i standardzie, dostosowanej do wysokości dochodów jego rodziny gwarantującej opłacenie czynszu za najem.

2. Osobom zajmującym lokal bez tytułu prawnego, w celu umożliwienia jego opróżnienia, Wójt Gminy może wskazać lokal aktualnie zasiedlony przez osoby wyrażające wolę zamiany zajmowanego mieszkania na inne.

3. Nie może dokonać zamiany mieszkania komunalnego osoba, która posiada podpisaną umowę o przydział spółdzielczego prawa do lokalu lub o kupno innego lokalu, a także jest właścicielem domu jednorodzinnego lub uzyskała pozwolenie na budowę.

4. Zamiana lokali możliwa jest tylko wówczas, jeśli wszystkie osoby zameldowane w lokalu przeprowadzą się do lokalu zamiennego.

5. Warunkiem dokonania zamiany jest uregulowanie przez wnioskującego wszelkich zobowiązań czynszowych wobec Gminy.

Rozdział V

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

§ 5. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego powinny złożyć wniosek do Urzędu Gminy w Nowym Mieście Lubawskim z/s w Mszanowie.

2. Złożone wnioski opiniuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

3. Skład osobowy Społecznej Komisji Mieszkaniowej, o której mowa w ust. 2 ustala Wójt Gminy Nowe Miasto Lubawskie w formie zarządzenia.

4. Osoby, których wniosek został zweryfikowany, przyjęty i pozytywnie zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową ujmowane są na listy zatwierdzane przez Wójta Gminy Nowe Miasto Lubawskie.

5. Ogłoszenia list osób uprawnionych do otrzymania lokalu na czas nieoznaczony, następuje do dnia 30 grudnia roku poprzedniego, z informacją o możliwości składania uwag i zastrzeżeń, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Nowym Mieście Lubawskim z/s w Mszanowie przez okres 30 dni.

6. Przed zawarciem umowy najmu lokalu osoba uprawniona składa oświadczenie dotyczące aktualności danych zawartych we wniosku o najem lokalu.

Rozdział VI

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

§ 6. 1. Przydział lokalu, który opuszczony został przez najemcę może nastąpić na rzecz osoby lub osób, które pozostały w tym lokalu, wymienionych w art. 691 Kodeksu Cywilnego, które nie mają prawa do innego lokalu mieszkalnego, jeżeli dotychczasowy najemca:

1) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,

2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych nastąpiłoby zagęszczenie poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę.

2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1 umowa najmu może być zawarta także z innymi osobami, jeżeli złożą wniosek o zawarcie umowy najmu oraz spełniają łącznie następujące warunki:

1) jest osobą pełnoletnią i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,

2) stale zamieszkiwała w tym lokalu przez okres ostatnich 5 lat przed śmiercią najemcy,

3) regularnie opłaca w imieniu dotychczasowego najemcy należności czynszowe wobec wynajmującego i nie posiada żadnych zadłużeń z tego tytułu,

4) utrzymuje lokal w należytym stanie technicznym, do czasu rozpatrzenia wniosku o nawiązanie stosunku najmu.

4. Osoby, z którymi nie zostaną zawarte umowy najmu lokalu pozostałego po opuszczeniu lokalu przez najemcę oraz osoby, które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy zostaną wezwane do opróżnienia lokalu i wydania kluczy.

Rozdział VII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczających 80 m²

§ 7. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczające 80 m² oddawane są w pierwszej kolejności w najem celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin wielodzietnych uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale.