

Uchwała Nr XXXIV/194/2013
Rady Gminy Zaklików
z dnia 22 lutego 2013 r.

w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 15, art. 40 ust 1. i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn.zm) oraz art.21 ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 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 Zaklików uchwała co następuje:

§ 1.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) dochodzie - należy przez to rozumieć wszelkie przychody 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, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu; do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń społecznych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatków mieszkaniowych;

2) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal socjalny, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

Lokal socjalny - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,

3) mieszkaniowym zasobie Gminy Zaklików – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Zaklików, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

Mieszkaniowy zasób gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;

4) Mieszkaniowym zasobem zarządza (administruje) Wójt Gminy. Zasób mieszkaniowy będący w dyspozycji gminy służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkujących w granicach administracyjnych gminy Zaklików.

5) samodzielnym lokalem mieszkalnym – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, o którym mowa w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492);

Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych

zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi”.

6) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

7) wynajmującym – należy przez to rozumieć osobę prawną albo inną jednostkę organizacyjną, której został powierzony zarząd nieruchomością zabudowaną;

8) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

Powierzchnia użytkowa lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§ 2.

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

1. Określa się wysokość dochodu uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony:

1) w gospodarstwie wieloosobowym, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 110 % najniższej emerytury, ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w wysokości obowiązującej w dniu złożenia wniosku, zwaną w dalszej treści Zasad „najniższą emeryturą”,

2) w gospodarstwie jednoosobowym, jeżeli średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 160 % najniższej emerytury.

2. Określa się wysokość dochodu uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego:

1) w gospodarstwie wieloosobowym, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 55% najniższej emerytury,

2) w gospodarstwie jednoosobowym, jeżeli średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 80 % najniższej emerytury.

3. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby określone w § 1, których miesięczny dochód nie przekracza 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 70 % najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3.

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

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom nie posiadającym tytułu prawnego do innego lokalu:

- 1) pozbawionym lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
- 2) zajmującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie,
- 3) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z zamierzonymi inwestycjami gminy,

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

- 1) w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

3. Potrzeby mieszkaniowe osób i rodzin, których dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w § 2 i które nie mają tytułu prawnego do lokalu.

4. Umowy najmu lokali socjalnych zawierane są w pierwszej kolejności z rodzinami i osobami:

- 1) pozbawionymi mieszkań w wyniku zdarzeń losowych, które nie mają prawa do lokalu zamiennego,
- 2) które mają orzeczone przez sąd uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,

5. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta na okres nie dłuższy niż 1 rok z możliwością przedłużenia na dalszy czas określony, o ile najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 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

1. Za zgodą wynajmującego, wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności, można dokonać zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jak również pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach z tym zastrzeżeniem, że na osobach dokonujących zamiany lokali nie ciąży żadne zobowiązania wynikające z tytułu najmu lokali.

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

§ 5.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu nie posiadająca tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości nadającej się do zamieszkania składa wnioski do Urzędu Gminy Zaklików.

2. Zarejestrowane wnioski podlegają zaopiniowaniu.

3. Uprawnioną do opiniowania wniosków jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa

powoływana przez Wójta Gminy Zaklików na czas kadencji Rady Gminy. W skład Komisji Mieszkaniowej Wójt powołuje przedstawicieli mieszkańców gminy w tym radnych. W pracach komisji bierze udział wyznaczony przez Wójta pracownik urzędu z głosem doradczym.

4. Wnioskodawcy spełniający kryteria określone w niniejszej uchwale wpisywani są na listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu lokalu socjalnego.

5. O sposobie rozpatrywania wniosku wnioskodawcy są pisemnie informowani przez Wójta w terminie nie dłuższym niż 60 dni od daty złożenia wniosku.

6. Osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu komunalnego nie mogą ponownie ubiegać się o przydział lokalu.

7. Tryb przyjmowania i rozpatrywania wniosków jest jawny. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

§ 6.

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. Wynajmujący może nawiązać umowę najmu lokalu z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, innymi niż wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego, pod warunkiem stałego zamieszkiwania przez te osoby z najemcą i nieposiadania własnego lokalu bądź możliwości zamieszkiwania w innym lokalu, do którego posiadają tytuł prawny.

2. Wynajmujący może nawiązać umowę najmu lokalu z osobami, które pozostały po opuszczeniu lokalu przez najemcę, gdy osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu oraz gdy:

1) co najmniej 5 lat zamieszkiwały w lokalu opuszczonym przez najemcę, dzieci oraz osobę pozostającą we wspólnym pożyciu z najemcą.

3. Wynajmujący może nawiązać umowę najmu z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy lub które pozostały w lokalu po jego opuszczeniu przez najemcę, gdy oczekują na najem lokalu na czas nieoznaczony, nie posiadają tytułu prawnego do lokalu oraz gdy co najmniej 5 lat zamieszkiwały w lokalu za zgodą wynajmującego.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, podyktowanych trudną sytuacją rodzinną oraz względami społecznymi osób wymienionych w ust.1, Wójt może wskazać te osoby do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony.

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 8.

Traci moc uchwała nr XXV/160/2009 z dnia 6 lutego 2009 roku.

§ 9.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Gminy


Ewa Czajka