

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stawiski.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stawiski, ustala zasady i kryteria wyboru osób na podstawie których należy zawierać umowy najmu w pierwszej kolejności, a także reguluje zasady wynajmowania pomieszczeń tymczasowych.

2. Mieszkaniowy zasób gminy składający się z lokali mieszkalnych, lokali socjalnych oraz lokali zamiennych, przeznaczony jest do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Stawiski.

3. Lokale znajdujące się w zasobie wynajmuje się osobom, które spełniają warunki wynikające z niniejszej uchwały oraz osobom, których uprawnienia wynikają z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

4. Zasady wynikające z niniejszej uchwały mają zastosowanie do lokali wynajmowanych przez Gminę od innych podmiotów w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

5. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane są osobom posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Umowy najmu zawiera się na czas nieoznaczony za wyjątkiem umów zawieranych na wynajem lokali socjalnych, a także gdy najemca wnioskuje o zawarcie umowy na czas określony.

Rozdział 2. Gospodarowanie lokalami

§ 2. 1. Na czas nieoznaczony wynajmuje się lokale osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb lokalowych i nie kwalifikujących się do najmu lokalu socjalnego.

2. Lokale socjalne znajdujące się w zasobie mieszkaniowym wynajmuje się osobom, które nabyły prawo do lokalu socjalnego prawomocnym orzeczeniem właściwego sądu, zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych, albo nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i spełniają warunki do otrzymania mieszkania określone w niniejszej uchwale.

3. Umowy na wynajem lokali socjalnych zawiera się na okres do 3 lat.

4. Lokale zamienne wynajmuje się osobom uprawnionym do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu lub decyzji organu budowlanego, w szczególności dotyczy to osób, które zamieszkują w lokalu lub w budynku zagrożonym katastrofą budowlaną, przeznaczonym do remontu, modernizacji lub rozbioru. Lokale zamienne przysługują również osobom zamieszkałym w lokalu lub budynku przeznaczonym przez gminę do sprzedaży.

Rozdział 3. Warunki uprawniające do otrzymania lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy

§ 3. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu powinna spełniać kryterium wysokości dochodu, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie mieszkania.

2. Wysokość dochodu w przypadku ubiegania się o wynajem lokalu na czas nieoznaczony nie może przekraczać:

- 1) w gospodarstwie wieloosobowym 120% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie jednoosobowym 150% najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2013r. poz. 1440 z późn. zm.) w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego

3. Wysokość tego dochodu w przypadku ubiegania się o wynajem lokalu socjalnego nie może przekraczać:

1) w gospodarstwie wieloosobowym 80% najniższej emerytury

2) w gospodarstwie jednoosobowym 100% najniższej emerytury, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego;

4. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych a osiągame dochody w okresie ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku są niższe od wymienionych w § 3 ust.2, oraz spełniają jeden z niżej wymienionych warunków:

1) Znajdują się na liście osób oczekujących na lokale mieszkalne na terenie Gminy Stawiski,

2) Uprawnionym do otrzymania lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

5. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu mieszkania socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a osiągame dochody w okresie ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku są niższe od wymienionych w § 3 ust.3 i spełniają jeden z następujących warunków:

1) zamieszkują w budynku lub lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, który to został przeznaczony do sprzedaży lub rozbiórki;

2) zamieszkują w budynku, lokalu lub pomieszczeniach, których zły stan techniczny został potwierdzony przez właściwy organ nadzoru budowlanego;

3) zostały pozbawione mieszkania dotychczas wynajmowanego przez gminę wskutek zdarzenia losowego;

4) utraciły prawo do zajmowanego dotychczas lokalu socjalnego ze względu nie spełniania wymaganego kryterium dochodu.

6. W sytuacji niespełniania warunków przez dotychczasowych najemców lokalu socjalnego do zawarcia następnej umowy najmu, zarządca wzywa najemcę do opróżnienia i przekazania lokalu. W przypadku nie wydania lokalu w wyznaczonym terminie występuje się na drogę sądową.

7. Decyzje o przydziale lokali podejmuje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

8. Postanowienia niniejszego rozdziału nie dotyczą wynajmowania lokali związanych ze stosunkiem pracy w jednostkach organizacyjnych gminy.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1) zamieszkiwanie w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10m² powierzchni mieszkalnej,

2) zamieszkiwanie w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.),

3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych lub potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali z mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do innych zasobów

§ 5. 1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.

2. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga pisemnej zgody wynajmującego. Wynajmujący wyraża zgodę na zamianę lokalu, jeżeli zamiana nie narusza interesów najemcy, doprowadza do poprawy warunków zamieszkania, najemca nie zalega z opłatą czynszu lub jest korzystna dla gminy.

3. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tych zasobów.

4. Zamiana lokali może nastąpić również osobom, które zamieszkują w budynku lub lokalu wymagającym opróżnienia, przeznaczonym do rozbiórki, remontu lub sprzedaży przez gminę.

5. Zamiana lokali następuje poprzez rozwiązanie dotychczas obowiązującej umowy i podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego, następnie zawarciu nowej umowy najmu na lokal i protokolarnym jego przekazaniu.

6. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, następuje wyłącznie na pisemny wniosek zainteresowanych osób i wymaga zgody Burmistrza Stawisk.

7. Wyrażenie zgody Burmistrza Stawisk na dokonanie zamiany, o której mowa wyżej następuje po akceptacji na zamianę przez właściciela, wynajmującego lub dysponenta lokalu zajmowanego w innych zasobach oraz wyrażeniu zgody przez wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkałe w wynajmowanym lokalu.

Rozdział 6.

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

§ 6. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, składa wniosek o najem lokalu mieszkalnego, który powinien zawierać:

- 1) udokumentowane źródło utrzymania;
- 2) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania;
- 3) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą;
- 4) oświadczenie o stanie majątkowym;
- 5) inne dokumenty potwierdzające aktualną trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną;
- 6) uzasadnienie wniosku;
- 7) zgodę na przetwarzanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002r. Nr 101, poz.926, z późn. zm.).

2. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania. Brak uzupełnienia w terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia. Zweryfikowane wnioski przekazuje się Społecznej Komisji Mieszkaniowej w celu zaopiniowania.

3. Po zaopiniowaniu wniosków przez Społeczną Komisję Mieszkaniową Burmistrz, sporządza wykaz osób, oczekujących na mieszkanie komunalne na terenie Gminy Stawiski. Wykaz podaje się do publicznej wiadomości do końca stycznia każdego roku, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego oraz publikację się na stronie internetowej www.bip.stawiski.pl. na okres 30 dni. W terminie 14 dni od daty podania do wiadomości listy, osoby zainteresowane mogą wnieść odwołanie do Burmistrza Stawisk. Odwołania rozpatruje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana zarządzeniem Burmistrza pełni funkcję doradczą i opiniodawczą oraz sprawuje kontrolę społeczną.

Rozdział 7.

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

§ 7. 1. Umowa najmu w lokalu opuszczonym przez najemcę może zostać zawarta z osobami, które są pełnoletnie i pozostawały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, są jego osobami bliskimi.

2. Umowa najmu w lokalu po śmierci najemcy może zostać zawarta zgodnie z art. 691 §1 Kodeksu cywilnego.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 8. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą być oddawane w najem za stawkę czynszu ustaloną w drodze przetargu.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Barbara Rządka