

z dnia 29 grudnia 2014 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072), 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 (tj. Dz.U. z 2014 r., poz.150) Rada Gminy w Bedlnie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bedlno na czas nieoznaczony i na czas oznaczony.

§ 2. Ilekroć w 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;
- 2) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Bedlno reprezentowaną przez wójta Gminy;
- 3) dochodzie - należy przez to rozumieć wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, osiągnięte przez wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy z zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego i energetycznego;
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tj. Dz. U z 2013 r., poz. 1440).

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieznaczoney i lokalu socjalnego

§ 3. Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są przy najmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu lokali socjalnych.

§ 4. Umowa najmu mieszkania na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 5. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie 12 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za osoby spełniające warunki do otrzymania lokalu ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną, uważa się:

- osoby zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 15 m²,
- osoby, których średni miesięczny dochód brutto na jedną osobę w gospodarstwie domowym, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu mieszkalnego nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym,
- osoby, które mają udokumentowane zamieszkanie na terenie Gminy przez okres co najmniej pięciu ostatnich lat,
- nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych,
- nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych w dotychczas zajmowanym lokalu,
- nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu.

Rozdział 4.

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

§ 7. W pierwszej kolejności umowy najmu lokali mieszkalnych będą zawierane z osobami:

- które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbioru w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- zakwalifikowani do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
- ubiegających się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych;

§ 8. Za osoby, z którymi umowy najmu na lokale socjalne powinny być zawierane w pierwszej kolejności uważa się:

- osoby, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
- osoby, które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego.

§ 9. Do wynajmu lokalu socjalnego mogą być również zakwalifikowane:

- osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym;

- osoby nie posiadające mieszkania pod warunkiem, że mają udokumentowane zamieszkanie na terenie Gminy przez okres co najmniej pięciu ostatnich lat.

§ 10. Uprawniony do przydziału lokalu mieszkalnego, socjalnego traci uprawnienia po dwukrotnej odmowie przyjęcia lokalu.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

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

§ 12. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami:

- z nadmiernego zagęszczenia lokalu;
- powstania warunków rodzinnych uzasadniających zamianę miejsca zamieszkania;
- ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

§ 13. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących.

§ 14. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów.

Rozdział 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

§ 15. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą nieprzerwanie co najmniej przez 3 lata, uprawnieni do zawarcia umowy najmu są zamieszkujący w tym lokalu zstępni, wstępni, osoby przysposobione, pełnoletnie rodzeństwo oraz pełnoletni zstępni rodzeństwa, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 16. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

Rozdział 7.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali

§ 17. Wniosek o wynajęcie lokalu powinien zawierać następujące dane:

- a) Imię i nazwisko wnioskodawcy, adres,
- b) Wykaz osób zgłaszanych do wspólnego zamieszkiwania z wnioskodawcą,
- c) Dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy oraz osób zgłaszanych do wspólnego zamieszkiwania uzyskany w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku odpowiednio udokumentowany,
- d) Opis sytuacji rodzinnej i mieszkaniowej,
- e) Zaświadczenie o zameldowaniu wszystkich członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy na terenie Gminy Bedlno.

§ 18. Wnioski o najem lokali rozpatruje Wójt Gminy z udziałem powołanej przez siebie Komisji. Umowę najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego zawiera się z osobą wskazaną przez Wójta Gminy.

§ 19. Rozpatrywanie wniosków odbywa się w miarę dysponowania wolnymi lokalami mieszkalnymi.

§ 20. W momencie pojawienia się wolnych lokali mieszkaniowych wnioskodawcy będą zobowiązani zaktualizować dane we wcześniej złożonym wniosku.

§ 21. Osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu, otrzymuje ofertę najmu lokalu. W przypadku nie przyjęcia przez osobę uprawnioną przedłożonej oferty najmu lokalu, skreśla się ją z listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu. Osoba skreślona z listy, może być ponownie wpisana na listę po upływie 3 lat od skreślenia.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 22. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu wolnego, którego wysokość zostanie ustalona w drodze przetargu.

§ 23. Postępowanie przetargowe przeprowadza wynajmujący.

§ 24. Umowę najmu z osobą, która wygrała przetarg zawiera się na czas nieoznaczony.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Gminy Bedlno


Marian Dysierowicz