

U C H W A Ł A Nr XXXVII/173/14

RADY GMINY GZY

z dnia 20 sierpnia 2014 r.

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

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 art. 40 ust. 1 i 2 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz 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 (Dz. U. z 2014 r., poz. 150) uchwała się, co następuje:

§ 1.

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gzy, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gzy.

§ 3.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY

Leon Pytel
Leon Pytel

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GZY

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1.

Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gzy, a w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu;
- 5) tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Rozdział II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 2.

1. Za dochód uprawniający do przyznania lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych. Dochód stanowią 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 pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.
2. Do dochodu, o którym mowa w ust.1 zalicza się dochód uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

§ 3.

Najemcą lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony może zostać osoba, której średni miesięczny udokumentowany dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4.

Najemcą lokalu socjalnego może zostać osoba, której średni miesięczny udokumentowany dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 60 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5.

1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:
 - 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym warunków pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 3) nieposiadanie przez wnioskodawcę innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości na której postawiony jest budynek mieszkalny.
2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1, nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział IV

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

§ 6.

Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- 1) osiągają niskie dochody i zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek działania siły wyższej, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
- 3) są przekwaterowywane z budynków przeznaczonych do rozbiórki,
- 4) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkują w lokalu uznanym za niemieszkalny,
- 5) opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały.

§ 7.

Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) osiągają niskie dochody i zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek działania siły wyższej, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
- 3) zamieszkują w budynku, którego stan techniczny uzasadnia natychmiastowe wykwaterowanie,
- 4) są przekwaterowywane z budynków przeznaczonych do rozbiórki,
- 5) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

Rozdział V
Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu
oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu

§ 8.

1. W ramach mieszkaniowego zasobu gminy mogą być dokonywane:
 - 1) zamiany lokali z inicjatywy najemcy, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego jeżeli:
 - a) czynsz ustalony za przedmiotowy lokal przekracza finansowe możliwości najemcy,
 - b) przedmiotem zamiany jest zmiana lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego lub wielkości powierzchni użytkowej lokalu,
 - c) najemca lokalu i osoby uprawnione do wspólnego zamieszkiwania wyrażą chęć dokonania zamiany lokalu na dwa mniejsze ze względów rodzinnych lub społecznych, pod warunkiem, że zamiana spowoduje faktyczne rozdzielenie istniejącego dotychczas gospodarstwa domowego,
 - d) najemcy dwóch lub większej ilości lokali wystąpią o zamianę lokali pomiędzy sobą.
 - 2) zamiany lokali z inicjatywy wynajmującego, w przypadku kiedy:
 - a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnej,
 - b) najemca zalega z opłatami czynszowymi i opłatami niezależnymi pobieranymi przez właściciela a zamiana na lokal o mniejszej powierzchni spowoduje realne możliwości bieżącego regulowania należności i pozwoli uniknąć zadłużenia.
2. Warunkiem dokonania zamiany jest uregulowanie zaległości czynszowych przez dłużnika lub kandydata na najemcę zadłużonego lokalu.

§ 9.

Z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być dokonywane zamiany lokali na lokale pozostające w innych zasobach, jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali oraz prawidłowo udokumentowaną zgodę dysponentów przedmiotowych lokali na realizację zamiany.

§ 10.

Koszty remontów lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają przyszłych najemców lokali podlegających zamianie.

§ 11.

Zgody na zamianę można odmówić jeżeli:

- 1) którykolwiek z najemców zalega z opłatami czynszu i opłatami niezależnymi,
- 2) którykolwiek z najemców narusza zasady współżycia społecznego,
- 3) jedna ze stron zamiany posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku lub jego części.

Rozdział VI
Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali

§ 12.

1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy składają wniosek, który powinien zawierać:

- 1) udokumentowane źródło utrzymania,
 - 2) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą,
 - 3) opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych wnioskodawcy,
 - 4) uzasadnienie wniosku.
2. W celu zapewnienia kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, Wójt powołuje zarządzeniem Komisję Mieszkaniową stanowiącą organ doradczy i opiniodawczy, w skład której wchodzi:
- 1) przedstawiciel Urzędu Gminy,
 - 2) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.
3. Wnioski o przydział lokali mieszkalnych i socjalnych podlegają rozpatrzeniu wg zasad określonych w niniejszej uchwale po zasięgnięciu opinii powołanej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział VII

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

§ 13.

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, chyba, że najemca zamieszkał w lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości, co do którego ma tytuł prawny. Najmem może nastąpić pod warunkiem, że osoba pozostawiona nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.
2. Umowa najmu w lokalu po śmierci najemcy może zostać zawarta z osobami pełnoletnimi, które zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci i nie wystąpiły w stosunek najmu oraz są jego bliskimi (zstępni, wstępni, osoby przysposobione, pozostający faktycznie we wspólnym pożyciu).

Rozdział VIII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 14.

Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 6 osób.

PRZEWODNICZĄCY
RADY
Leon Pytel
Leon Pytel