

UCHWAŁA NR XLV/261/18 RADY GMINY ŚWIESZYNO

z dnia 25 stycznia 2018 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świeszyno

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn.zm.) **uchwala się, co następuje:**

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świeszyno.

§ 2. Gmina Świeszyno, gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje mieszkańcom Gminy lokale mieszkalne, lokale socjalne, lokale zamienne, po uprzednim złożeniu wniosku oraz po spełnieniu warunków i kryteriów określonych w niniejszej uchwale.

§ 3. Uchwała nie dotyczy osób będących repatriantami z terenów byłego ZSRR, którym Gmina zobowiązała się zapewnić lokal mieszkalny na podstawie art. 21 ustawy z dnia 9 listopada 2000 roku o repatriacji.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 180);
- 2) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, określoną zgodnie z ustawą z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz.U z 2017 poz.1383), ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w wysokości obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

Rozdział 2.

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

§ 5. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie lokalu w najem lub podnajem:

- 1) na czas nieoznaczony nie może przekraczać 125% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 175% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 2) socjalnego nie może przekraczać 80% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 100% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za warunki, które kwalifikują wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

- 2) zamieszkiwanie w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 3) w przypadku osób z orzeczeniem o niepełnosprawności - zamieszkiwanie w lokalach nie dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Lokale mieszkalne stanowiące zasób Gminy Świeszyno przeznacza się w pierwszej kolejności dla:

- 1) rodzin, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 2) rodzin zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub rozbiórki;
- 3) osób uprawnionych z mocy ustawy lub orzeczenia sądowego do lokalu zamiennego;
- 3) osób pełnoletnich spełniających łącznie następujące warunki:
 - a) są stałymi mieszkańcami Gminy Świeszyno,
 - b) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, nie są właścicielami lub współwłaścicielami budynku mieszkalnego (dotyczy to również współmałżonka),
 - c) zamieszkują w lokalu, gdzie powierzchnia pokoi nie przekracza 5 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania,
 - d) spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 pkt 1
- 4) wychowanków opuszczających domy dziecka i rodziny zastępcze, w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli byli mieszkańcami Gminy Świeszyno do czasu umieszczenia w placówkach;
- 5) rodzin, które dokonały na podstawie odrębnych umów adaptacji na własny koszt pomieszczeń niemieszkalnych.

2. Lokale socjalne wynajmowane są w pierwszej kolejności:

- 1) osobom posiadającym prawomocny wyrok sądu nakazujący opróżnienie dotychczas zajmowanego lokalu orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego;
- 2) osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdującym się w niedostatku i które spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 pkt 2
- 3) osobom bezdomnym, które poprzednio co najmniej 5 lat były zameldowane na pobyt stały w Gminie Świeszyno.

Rozdział 5.

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

§ 8. 1. Najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać wzajemnej zamiany lokali mieszkalnych na podstawie pisemnej zgody wydanej przez Wójta Gminy, pod warunkiem, że obie osoby nie posiadają zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne.

2. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali komunalnych a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach może być dokonana po przedłożeniu zgody właściciela lub zarządcy tego zasobu.

3. Wynajmujący nie zezwoli na zamianę lokalu, jeżeli w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² łącznej powierzchni pokoi.

§ 9. Najemcy lokali komunalnych mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu w celu poprawy warunków mieszkaniowych, jeżeli:

- 1) stan zdrowia, trwałe kalectwo najemcy lub współzamieszkującego z nim członka rodziny uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu położonego na niższej kondygnacji;
- 2) zajmowany przez najemcę lokal nie odpowiada potrzebom rodziny najemcy z uwagi na zbyt małą powierzchnię (powierzchnia pokoi w przeliczeniu na członka rodziny jest mniejsza niż 5 m²);
- 3) zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do potrzeb i najemca chce zamienić dotychczas zajmowany lokal na inny o mniejszej powierzchni.

§ 10. Zamiana lokali może również nastąpić w wyniku propozycji złożonej przez zarządcę budynków komunalnych najemcy posiadającemu zaległości w opłatach z tytułu czynszu najmu; w celu uniknięcia rozwiązania dotychczasowej umowy najmu i wystąpienia do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu, przedkładana jest propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie.

Rozdział 6.

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

§ 11. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Świeszyno zobowiązane są do złożenia wniosku w Urzędzie Gminy Świeszyno wraz z odpowiednim dokumentem potwierdzającym dochody.

2. Wnioski złożone do dnia 31 października danego roku są rozpatrywane w danym roku, wnioski złożone po dniu 31 października danego roku są rozpatrywane w roku następnym, o czym wnioskodawca zostanie poinformowany na piśmie.

3. W przypadku, gdy o najem lokalu mieszkalnego ubiegają się małżonkowie, z których każde posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych małżonków podlegają ocenie w obu miejscach zamieszkania.

4. Warunkiem zakwalifikowania wniosków, o których mowa w ust. 1, jest spełnienie wymogów określonych w § 5 i 6 .

5. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie zostały złożone wszystkie niezbędne dokumenty, wyznacza się dodatkowy 14 dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie wskazanego terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

6. Złożone kompletne wnioski podlegają weryfikacji pod względem spełnienia wymogów uchwały.

7. W celu rozpatrywania i opiniowania wniosków Wójt Gminy Świeszyno powołuje Społeczna Komisję Mieszkaniową.

8. Wójt Gminy Świeszyno określa skład osobowy Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz regulamin jej działania.

9. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawcę powiadamia się pisemnie.

10. Wnioski zweryfikowane pozytywnie w terminie do dnia 31 grudnia każdego roku wpisywane są na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na wnioskowany lokal.

11. Lista osób, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego podawana jest do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.

12. Z listy skreśla się osoby, z którymi podpisano umowy najmu.

13. Osoby, z którymi nie podpisano umów najmu lokalu i które nadal spełniają warunki do przyznania prawa najmu są wpisywane na listę roku następnego z pierwotną datą wpisu.

14. Osoby umieszczone na listach mają obowiązek aktualizowania informacji zwartych we wnioskach a dotyczących w szczególności:

- 1) zmiany struktury rodziny (np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenia dziecka, zgonu itp.),
- 2) zmiany adresu zamieszkania,
- 3) w terminie do 30 listopada każdego roku dostarczania aktualnych dochodów.

15. W przypadku niedokonania aktualizacji wniosku w terminie wskazanym w ust. 14 pkt 3 osoba ubiegająca się o najem lokalu zostaje skreślona z listy osób oczekujących na lokal.

16. Osoba, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu mieszkalnego zostaje skreślona z listy oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.

17. Zakwalifikowanie wnioskodawcy jako uprawnionego do zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego nie stanowi zobowiązania Gminy Świeszyno do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku.

18. Odwołanie od sposobu rozpatrzenia wniosków o najem lokali są przyjmowane do dnia 31 stycznia roku następnego.

19. Odwołanie składa się do Wójta Gminy Świeszyno.

20. Wynajmujący w przypadku uznania, że odwołanie zasługuje w całości na uwzględnienie, zmienia odpowiednio kwalifikacje wniosku, o czym powiadamia wnioskodawcę. W innym przypadku obowiązany jest poinformować wnioskodawcę o przyczynach nieuwzględnienia odwołania.

21. O wyniku rozstrzygnięcia wraz z uzasadnieniem zainteresowani są powiadamiani pisemnie w terminie do dnia 31 marca.

22. Osoby, którym w wyniku uwzględnienia odwołania przyznano prawo najmu lokalu, są dopisywane do sporządzonych wcześniej list.

Rozdział 7.

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

§ 12. 1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego i zamieszkiwały stale z najemcą albo są ujęte w umowie najmu jako osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, jeżeli z najemcą została rozwiązana umowa najmu a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych.

2. W razie śmierci najemcy lokalu, poza osobami określonymi w treści art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego o wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, może ubiegać się zstępny najemcy, który zamieszkiwał z najemcą co najmniej 5 lat w tym lokalu do chwili jego śmierci i na ten dzień był pełnoletni, oraz nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, jeżeli lokal nie jest zadłużony z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych.

3. W przypadku odmowy zawarcia umowy najmu w trybie ust. 1, 2 osoby te winny niezwłocznie opróżnić lokal zajmowany bez tytułu prawnego. Dalsze pozostawanie w lokalu uważa się za samowolne zajęcie i naruszenie prawa posiadania, przysługującego właścicielowi.

Rozdział 8.

Kryteria oddania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 13. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być wynajęte:

- 1) osobom, których rodzina prowadząca wspólne gospodarstwo domowe składa się co najmniej z sześciu osób lub
- 2) osobom, których rodzina prowadząca wspólne gospodarstwo domowe składa się z co najmniej czterech osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany lokali.

Rozdział 9.

Podnajem lokali mieszkalnych

§ 14. 1. Najemca lokalu chcący oddać w podnajem lokal lub część lokalu musi uzyskać pisemną zgodę Wójta Gminy Świeszyno.

2. Wójt Gminy Świeszyno negatywnie rozpatruje wniosek najemcy o wyrażenie zgody na podnajem lokalu, jeżeli:

- 1) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu;
- 2) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu.

3. Podnajęcie lokalu przez najemcę, bądź oddanie w bezpłatne używanie bez wymaganej zgody określonej w ust. 1 stanowi podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 10.

Zasady zastosowania obniżek czynszu

§ 15. 1. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy, którzy nie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy ze względu na niespełnienie kryterium powierzchni mieszkania mogą ubiegać się o obniżenie do 15% stawki bazowej czynszu, jeżeli miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 80% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych i 100% w gospodarstwach jednoosobowych.

2. O obniżkę mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych o których mowa w ust. 1, za wyjątkiem najemców lokali socjalnych oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

3. Obniżki udziela się na okres dwunastu miesięcy. Po upływie roku najemca może ponownie wystąpić z wnioskiem o obniżenie czynszu.

4. Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy lokalu, w którym normatywna powierzchnia użytkowa, w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w lokalu, nie przekracza normy uprawniającej do otrzymania dodatku mieszkaniowego przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

Rozdział 11.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 16. 1. Wolne lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do gruntownego remontu, mogą być przekazane do remontu na cele mieszkaniowe osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie umowy zawartej z administratorem zasobów komunalnych, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonanych prac.

2. Wybór rodziny do zawarcia umowy na wykonanie remontu poprzedza każdorazowo pozytywna opinia Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Pierwszeństwo przydziału lokalu do remontu posiadają osoby umieszczone na wykazach osób oczekujących na przydział mieszkania komunalnego.

4. Po zakończeniu prac remontowych i technicznym odbiorze prac zostaje wydane skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

5. Osobom, którym został przydzielony lokal do remontu, a które w terminie sześciu miesięcy od daty podpisania umowy z administratorem budynku nie rozpoczną prac budowlanych, może być on cofnięty i przeznaczony do ponownego przydziału.

Rozdział 12.

Postanowienia końcowe

§ 17. Dopuszczalne jest zawarcie umowy najmu z osobami, które zostały ujęte na liście uprawnionych do najmu lokalu, opracowanej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

§ 18. Tracą moc uchwały:

- 1) Nr XLIII/226/10 Rady Gminy Świeszyno z dnia 22 kwietnia 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świeszyno (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2010 r. nr 46, poz. 966);
- 2) Nr VI/35/11 Rady Gminy Świeszyno z dnia 31 marca 2011r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świeszyno (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2011 r., nr 52, poz.899).

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Jacek Marcinkowski