

UCHWAŁA Nr XV/97/2008
Rady Gminy Jeżewo
z dnia 29 maja 2008 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
gminy Jeżewo**

Na podstawie 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 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2004 r. Dz.U. 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786, z 2006 r. Dz.U. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 86, poz. 602, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Dz.U. Nr 128, poz. 902, Dz.U. Nr 173, poz. 1218) w związku z art. 40 ust. 1 pkt 4, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 oraz z 2002r. Dz.U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Dz.U. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Dz.U. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Dz.U. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Dz.U. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Dz.U. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Dz.U. Nr 173, poz. 1218) uchwała się, co następuje:

§ 1.1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeżewo.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Jeżewo tworzą lokale stanowiące własność Gminy, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób będących jej mieszkańcami.

3. Administratorem i zarządcą lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy jest Urząd Gminy Jeżewo.

4. Umowy najmu lokali w imieniu Gminy Jeżewo zawiera Wójt Gminy Jeżewo.

5. Dochód rodziny ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu winien gwarantować płatność czynszu.

6. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich przychodów bez względu na tytuł i źródło ich uzyskania przez wnioskodawcę i wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania w lokalu, osiągniętych w okresie trzech ostatnich miesięcy przed złożeniem wniosku po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu, jest to dochód brutto czyli wraz z podatkiem.

§ 2.1. Lokal może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobie, która spełnia następujące warunki:

1) zamieszkuje i jest zameldowana na pobyt stały w gminie Jeżewo na okres co najmniej 3 lat do chwili złożenia wniosku o najem lokalu lub kiedykolwiek posiadały zameldowanie na pobyt stały przez taki okres na terenie gminy;

- 2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, albo zamieszkuje w lokalu, w którym powierzchnia ogólna pokoi na 1 osobę nie przekracza 5 m²;
- 3) średni dochód na jedną osobę w rodzinie w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 4) warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

2. Z osobami wymienionymi w ust 1 umowy najmu mogą być zawarte jeśli osoby te:

- 1) nie dewastowały dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego;
- 2) nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych;
- 3) nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu.

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego, nie mające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego;
- 2) zamieszkujące w budynkach lub lokalach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia lub zdrowia;
- 3) które pozostały w lokalu po ustaniu stosunku najmu, a mieszkały w tym lokalu z byłym najemcą i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej ostatnich 3 lat i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 4) zamieszkujące – w charakterze lokatora – w lokalu, w którym występuje zagęszczenie powierzchni mieszkaniowej;
- 5) bez możliwości i perspektyw zaspokojenia lub poprawy swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 3.1. Wójt z mieszkaniowego zasobu może wydzielić lokale przeznaczone na najem związany ze stosunkiem pracy wynikający z potrzeby zatrudnienia na terenie gminy osób z określonymi kwalifikacjami.

2. Kryterium zawarcia umowy na lokal mieszkalny przeznaczony do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy jest posiadanie aktualnej umowy o pracę z jednostką organizacyjną gminy.

3. O lokal mieszkalny wynajmowany na czas trwania stosunku pracy nie mogą ubiegać się osoby mające tytuł prawny do innego lokalu.

§ 4.1. Z zasobu mieszkaniowego gminy w miarę możliwości wydziela się lokale, które po ich opróżnieniu przeznaczają się na najem jako lokale socjalne.

2. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu socjalnego mają osoby:

- 1) które nabyły uprawnienia do otrzymania takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
- 2) w stosunku, do których orzeczono eksmisję wyrokiem sądowym;
- 3) o niskich dochodach, które znalazły się w niedostatku i nie stać ich na wynajem lokalu na czas nieokreślony.

3. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta na czas nie dłuższy niż dwa lata.

4. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

5. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta jeśli średni dochód na jedną osobę w rodzinie ubiegającej się o zawarcie umowy nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

6. Umowę najmu na lokal socjalny można rozwiązać z zachowaniem terminu wypowiedzenia, jeśli najemca ma tytuł prawny do innego lokalu.

§ 5.1. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy mogą dokonać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale za pisemną zgodą, po spełnieniu następujących warunków:

- 1) potwierdzeniu, iż posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali;
 - 2) udokumentowaniu, iż na żadnym z najemców lokali podlegających zamianie nie ciąży zaległości z tytułu czynszu oraz z tytułu innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali;
 - 3) potwierdzeniu, iż w wyniku zamiany łączna powierzchnia pokoi w każdym z lokali, przypadająca na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania nie będzie mniejsza niż 5 m².
2. Gmina realizuje zamianę z urzędu, gdy za zamianą przemawiają ważne potrzeby gminy, względy społeczne lub zdrowotne.

§ 6.1. Osoby zainteresowane wynajęciem lokalu mieszkalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy składają wniosek o wynajęcie lokalu do Wójta Gminy Jeżewo na specjalnym druku pobranym w Urzędzie Gminy.

2. Wniosek o przydzielenie lokalu powinien zawierać opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i materialnej oraz potwierdzenie osiągniętych dochodów.
3. Inspektor ds. gospodarki mieszkaniowej dokonuje wstępnej analizy wniosku o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub socjalnego zgodnie z kryteriami określonymi w niniejszej uchwale, celem ustalenia uprawnień wnioskodawców do zawarcia umowy.
4. Osoby, których wnioski nie zostały pozytywnie rozpatrzone, a ich sytuacja mieszkaniowa nie uległa zmianie mogą odnowić wniosek w kolejnym roku kalendarzowym.

§ 7.1. W celu zapewnienia społecznego udziału w przedmiocie przydzielania mieszkań, Wójt Gminy powołuje komisję mieszkaniową.

2. W skład komisji wchodzi:
 - 1) Wójt lub jego przedstawiciel;
 - 2) pracownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej;
 - 3) 2 radnych.
2. Zadaniem Komisji Mieszkaniowej jest opiniowanie, przedłożonych jej przez inspektora ds. gospodarki mieszkaniowej Urzędu Gminy, wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych.
3. Przy opiniowaniu wniosków Komisja Mieszkaniowa zwraca uwagę na:
 - 1) sytuację mieszkaniową wnioskodawcy;
 - 2) sytuację materialną wnioskodawcy;
 - 3) warunki określone w niniejszej uchwale.
4. Po przyjęciu przez tę osobę proponowanego lokalu wynajmujący sporządza umowę najmu.

§ 8.1. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły z mocy prawa, podjęte będą działania mające na celu odzyskanie lokalu.

2. Biorąc pod uwagę istotne względy społeczne, a w szczególności rodzinne lub zdrowotne Wójt może z osobami, o których mowa wyżej zawrzeć umowę najmu, jeżeli:

- 1) są pełnoletnie i pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, są jego osobami bliskimi i okres stałego zameldowania i wspólnego zamieszkiwania w tym lokalu z najemcą jest nie krótszy niż trzy lata, a osoby ubiegające się o najem nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu;
- 2) wspólnie zamieszkiwały w lokalu do chwili śmierci i nie wstąpiły w stosunek najmu oraz są jego bliskimi (wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo i osoby przysposobione);
- 3) osoby wymienione w ust. 2 udokumentują, iż na lokalach nie ciąży zaległości z tytułu czynszu i innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali;
- 4) w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po wyrażeniu pozytywnej opinii przez Komisję, Wójt może uwzględnić nieznaczne odstępstwo od wymaganego warunku zameldowania przez okres trzech lat, określonego w pkt 1.

Rozdział 8

Kryteria oddania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 9.1. Wolne lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przysługują osobom, które spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) wykażą poświadczone dochody wskazujące na zdolność utrzymania lokalu;
- 2) nie zalegają z opłatami za dotychczas zajmowany lokal mieszkalny;
- 3) ich rodzina składa się co najmniej z 5 osób;
- 4) zwolnią dotychczas zajmowany lokal komunalny.

2. W razie braku najemców spełniających powyższe kryteria lokal może zostać:

- 1) podzielony na dwa odrębne lokale mieszkalne na cele wynajmu;
- 2) wynajęty osobie, która spełnia co najmniej wymagania określone w ust. 1 pkt 1 i 2 oraz nie jest właścicielem lokalu, budynku mieszkalnego, działki budowlanej.

3. Wyboru dokonuje Wójt po zasięgnięciu opinii Komisji uwzględniając zapis ust. 1.

4. W przypadku wpłynięcia dwóch lub więcej ofert od osób, o których mowa w ust 2 pkt 2 najemca lokalu jest ustalany w drodze przetargu ograniczonego dotyczącego licytacji wysokości stawki czynszu.

5. Najniższa stawka czynszu za lokal wynosi 150% stawki bazowej obowiązującej w zasobach komunalnych ustalonych przez Wójta.

§ 10. Traci moc uchwała nr XXIX/263/2002 Rady Gminy w Jeżewie z dnia 26.02.2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeżewo.

§12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Marek Wiśniewski

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2008r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie kodeksu cywilnego art. 21 ust. 1 pkt 2 określa, że Rada Gminy Uchwala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Ustawa w dalszej części art. 21, w ust. 3 określa zakres regulacji jakie powinny znaleźć się w takiej uchwale. W oparciu o te zasady została przygotowana powyższa uchwała w której nastąpiło doprecyzowanie obowiązujących zasad najmu lokali mieszkaniowych stanowiących zasób mieszkaniowy naszej Gminy.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Marek Wiśniewski