UCHWAŁA NR XLVI/285/14
RADY GMINY NOWOSOLNA

z dnia 18 czerwca 2014 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 349), 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowosolna, określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowosolna.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Nowosolna

Janina Wlazło

Załącznik do Uchwały Nr XLVI/285/14

Rady Gminy Nowosolna

z dnia 18 czerwca 2014 r.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Nowosolna

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwała niniejsza określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowosolna, w celu realizacji zadań własnych wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, polegającym na tworzeniu warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności poprzez zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ustawie - oznacza to ustawę 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.);

2) Gminie - rozumie się przez to Gminę Nowosolna;

3) Wójcie - rozumie się przez to Wójta Gminy Nowosolna;

4) gospodarstwie domowym - rozumie się przez to gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 ze zm.);

5) średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego - rozumie się przez to dochód określony w ustawie o dodatkach mieszkaniowych ustalony, jako średni dochód z gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku o najem mieszkania;

6) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Nowosolna;

7) lokalu - rozumie się przez to lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;

8) lokalu zamiennym- rozumie się przez to lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;

9) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku.

§ 2.1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.

Rozdział 2

Zasady wynajmowania lokali na podstawie kryterium dochodowego oraz warunków zamieszkania

§ 3.1. Za osoby spełniające warunki do wynajmu lokalu mieszkalnego z zasobu gminy, uważa się osoby które:

1) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;

2) zameldowane są na pobyt stały, a zarazem mieszkają na terenie Gminy Nowosolna, co najmniej

5 lat;

3) osiągają średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu, nie przekraczający 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

4) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na pobyt stały ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;

5) warunki określone w ust.1 pkt 1 - 4 muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4.1. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą wnioskodawcy, którzy:

1) posiadają metraż lokalu zamieszkałego niższy niż 5 m² powierzchni użytkowej lokalu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym;

2) zamieszkują w lokalu, który z powodów technicznych nie nadaje się na stały pobyt ludzi;

3) zamieszkują razem z osobą chorą, niepełnosprawną oraz osobą wymagającą stałej opieki;

4) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 4

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego

§ 5.1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które spełniają kryteria dochodu oraz:

1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, pożaru oraz innych zdarzeń losowych;

2) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego.

Rozdział 5

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowosolna

§ 6.1. Najemca może dokonywać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą Wójta.

2. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokali, gdy w jej wyniku będzie przypadało na osobę mniej niż 5 m² powierzchni lokalu w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

4. Rozliczenia finansowe wynikające z eksploatacji mieszkań (np. zużycie wody, energii elektrycznej i remontu mieszkań) dokonują najemcy w oparciu o protokół sporządzony przed dokonaniem zamiany mieszkań.

5. Przy udzielaniu zgody na zamianę należy uwzględnić:

1) regularność opłacania czynszu i innych należności związanych z najmem;

2) ewentualność korzystania z dodatku mieszkaniowego przy zamianie na większy lokal.

Rozdział 6

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 7.1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Gminy Nowosolna.

2. Wniosek powinien zawierać:

1) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkiwania i zameldowania;

2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek);

3) źródło dochodów członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich trzech miesięcy przed datą złożenia wniosku;

4) określenie obecnych warunków lokalowych;

5) określenie rodzaju lokalu, o jaki się ubiega;

6) okres, na jaki ma być zawarta umowa najmu;

7) inne warunki motywujące potrzebę najmu;

8) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

3. Do rozpatrzenia i załatwienia wniosków o najem lokali upoważniony jest Wójt lub podmiot przez niego upoważniony (zarządca).

4. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt w formie zarządzenia.

5. Komisja składa się z minimum 4 osób powoływanych spośród przedstawicieli Rady Gminy Nowosolna i pracowników Urzędu Gminy Nowosolna oraz Ośrodka Pomocy Społecznej.

6. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

1) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu;

2) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowania lokalu.

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

§ 8.1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu mogą wstąpić osoby bliskie najemcy wymienione w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

2. Osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu są zobowiązane do jego opuszczenia najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub po jego śmierci.

3. W przypadku niedotrzymania powyższego terminu Wójt opróżni lokal w postępowaniu sądowym obciążając kosztami osoby zajmujące lokal.

Rozdział 8

Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 9. 1. Lokal przeznaczony do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w zakresie oświaty może być wynajęty osobie, która jest nauczycielem w placówce znajdującej się na terenie Gminy Nowosolna.

2. Przydział lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanej osoby.

3. Do lokali mieszkalnych, których najem związany jest ze stosunkiem pracy, nie stosuje się kryterium dochodowego i warunku zameldowania.

4. Umowy najmu zawiera Wójt lub osoba przez niego upoważniona.

Rozdział 9

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2

§ 10.1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2 mogą być oddawane w najem wyłącznie w drodze przetargowej.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1, nie mogą być wykorzystane przez najemcę na cele inne niż mieszkalne oraz nie mogą być przedmiotem zamiany i podnajmu.

Rozdział 10

Postanowienia końcowe

§ 1 1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) oraz Kodeksu Cywilnego.