



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 14 lipca 2015 r.

Poz. 4522

UCHWAŁA NR IX/49/15 RADY GMINY KISZKOWO

z dnia 30 czerwca 2015 r.

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

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 2014 r. poz. 150 ze zmianami) art. 40 ust.1 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) Rada Gminy Kiszkowo ustala, co następuje:

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1.1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kiszkowo, ustala zasady i kryteria wyboru osób na podstawie, których należy zawierać umowy najmu w pierwszej kolejności, a także reguluje zasady wynajmowania pomieszczeń tymczasowych.

2. Mieszkaniowy zasób gminy składający się z lokali mieszkalnych, lokali socjalnych, lokali zamiennych przeznaczony jest do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Kiszkowo.

3. Lokale znajdujące się w zasobie wynajmuje się osobom, które spełniają warunki wynikające z niniejszej uchwały oraz osobom, których uprawnienia wynikają z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

4. Zasady wynikające z niniejszej uchwały mają zastosowanie do lokali wynajmowanych przez Gminę od innych podmiotów w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

5. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane są osobom posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Umowy najmu zawiera się na czas nieoznaczony za wyjątkiem umów zawieranych na wynajem lokali socjalnych.

Rozdział 2. Gospodarowanie lokalami

§ 2.1. Na czas nieoznaczony wynajmuje się lokale osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb lokalowych i nie kwalifikujących się do najmu lokalu socjalnego.

2. Lokale socjalne znajdujące się w zasobie mieszkaniowym wynajmuje się osobom, które nabyły prawo do lokalu socjalnego prawomocnym orzeczeniem właściwego sądu, zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych, albo nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i spełniają warunki do otrzymania mieszkania określone w niniejszej uchwale.

3. Umowy na wynajem lokali socjalnych zawiera się na okres do 3 lat.

4. Lokale zamienne wynajmuje się osobom uprawnionym do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu lub decyzji organu budowlanego, w szczególności dotyczy to osób, które zamieszkują w lokalu lub w budynku zagrożonym katastrofą budowlaną, przeznaczonym do remontu, modernizacji lub rozbiórki. Lokale zamienne przysługują również osobom zamieszkałym w lokalu lub budynku przeznaczonym przez gminę do sprzedaży.

Rozdział 3.

Warunki uprawniające do otrzymania lokalu mieszkalnego zasobu Gminy

§ 3. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu powinna spełniać kryterium warunków zamieszkiwania, kwalifikujące do ich poprawy. Kryterium takim jest zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę faktycznie zamieszkałą przypada na członka gospodarstwa domowego wieloosobowego mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub mniej, niż 10 m² w gospodarstwie domowym jednoosobowym.

2. Osoba ubiegająca się o najem lokalu powinna spełniać kryterium wysokości dochodu, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późno zm.) w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie mieszkania.

3. Wysokość dochodu w przypadku ubiegania się o wynajem lokalu na czas nieoznaczony nie może przekraczać: 3.1. w gospodarstwie wieloosobowym - 120% najniższej emerytury, 3.2. w gospodarstwie jednoosobowym - 150% najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych 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 (Dz. U. z 2009 r., Nr 153, poz. 1227 ze zm.) w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

4. Wysokość tego dochodu w przypadku ubiegania się o wynajem lokalu socjalnego nie może przekraczać: 4.1. w gospodarstwie wieloosobowym - 80% najniższej emerytury; 4.2. w gospodarstwie jednoosobowym - 90% najniższej emerytury, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

5. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a osiągnęte dochody w okresie ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku są niższe od wymienionych w § 3 ust. 3, oraz wyższe od określonych w § 3 ust. 4 i spełniają jeden z niżej wymienionych warunków:

1. zamieszkują w budynku lub lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonym do sprzedaży lub **rozbiórki**;

2. zamieszkują w budynku, lokalu lub pomieszczeniach, których zły stan techniczny został potwierdzony przez właściwy organ nadzoru budowlanego;

3. zostały pozbawione mieszkania dotychczas wynajmowanego przez gminę wskutek zdarzenia losowego;

4. utraciły prawo do zajmowanego dotychczas lokalu socjalnego ze względu na nie spełnianie wymaganego kryterium dochodu;

6. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu mieszkania socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a osiągnęte dochody w okresie ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku są niższe od wymienionych w § 3 ust. 3 i spełniają jedno z warunków wymienionych w § 3 ust. 5, uzyskały prawo do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego.

7. W sytuacji niespełniania warunków przez dotychczasowych najemców lokalu socjalnego do zawarcia następnej umowy najmu, gmina wzywa najemcę do opróżnienia i przekazania lokalu, w przypadku niewydziania lokalu w wyznaczonym terminie występuje się na drogę sądową.

8. Decyzje o najmie lokali podejmuje Wójt, po zasięgnięciu opinii Komisji do Spraw Mieszkaniowych.

Rozdział 4.

Warunki dokonywania zamiany lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do innych zasobów

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

2. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga pisemnej zgody wynajmującego. Wynajmujący wyraża zgodę na zmianę lokalu, jeżeli zamiana nie narusza interesów najemcy, doprowadza do poprawy warunków zamieszkania, najemca nie zalega z opłatą czynszu lub jest korzystna dla gminy.

3. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów.

4. Zamiana lokali może nastąpić również osobom, które zamieszkują w budynku lub lokalu wymagającym opróżnienia, przeznaczonym do rozbiórki, remontu lub sprzedaży przez gminę.

5. Zamiana lokali następuje poprzez rozwiązanie dotychczas obowiązującej umowy i podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego, następnie zawarciu nowej umowy najmu na lokal i protokolarnym jego przekazaniu.

6. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, następuje wyłącznie na pisemny wniosek zainteresowanych osób i wymaga zgody Wójta Gminy.

7. Wyrażenie zgody Wójta Gminy na dokonanie zamiany, o której mowa wyżej następuje po akceptacji na zmianę przez właściciela, wynajmującego lub dysponenta lokalu zajmowanego w innych zasobach oraz wyrażeniu zgody przez wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkałe w wynajmowanym lokalu.

Rozdział 5. Zasady Polityki Czynszowej

§ 5.

- a) za lokale mieszkalne Czynsz obejmuje koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń ogólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energii elektrycznej na klatkach schodowych,
- b) za lokale socjalne Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

1. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu:

- | | |
|---|-----|
| 1) brak CO | 10% |
| 2) brak WC | 10% |
| 3) brak Łazienki | 10% |
| 4) brak inst. wodn.-kan. w mieszkaniu | 10% |
| 5) lokalizacja na peryferiach | 6% |
| 6) zabudowa wolnostojąca | 6% |
| 7) kondygnacja niekorzystna | 6 % |
| 8) stopień nasłonecznienia niekorzystny | 6% |

2. Ustala się czynniki podwyższające stawki czynszu:

- 1) ponad przeciętny stan techniczny budynku +10%
- 2) poniżej przeciętny 6%

3. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

4. Wysokość procentową czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu ustala Wójt Gminy Kiszkowo.

Rozdział 6.

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

§ 6. 1. Informację o możliwości wynajęcia lokalu mieszkalnego, socjalnego lub służbowego zamieszcza się na tablicy ogłoszeń na okres co najmniej 21 dni w siedzibie urzędu, w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości i na stronie internetowej urzędu. Informacja powinna zawierać: adres lokalu, powierzchnię, opłaty, przeznaczenie lokalu, termin składania wniosków, który wynosi co najmniej 30 dni od daty ogłoszenia.

2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, składa wniosek o najem lokalu mieszkalnego, który powinien zawierać:

- 1) udokumentowane źródło utrzymania;
- 2) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania;
- 3) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą;
- 4) oświadczenie o stanie majątkowym;
- 5) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 6) inne dokumenty potwierdzające aktualną trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną;
- 7) uzasadnienie wniosku;
- 8) zgodę na przetwarzanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926, z późno zm.).

3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania, brak uzupełnienia w terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia. Zweryfikowane wnioski przekazuje się Komisji do Spraw Mieszkaniowych w celu zaopiniowania.

4. Po zaopiniowaniu wniosków przez Komisję do Spraw Mieszkaniowych Wójt Gminy, sporządza wykaz osób, z którymi zawarte zostaną umowy najmu lokalu mieszkalnego. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy. W terminie 14 dni od daty podania do wiadomości listy, osoby zainteresowane mogą wnieść odwołanie do Wójta Gminy. Odwołania rozpatruje Wójt Gminy po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej i podejmuje ostateczną decyzję o wyborze osób, z którymi zostaną zawarte umowy najmu lokali.

5. Doradcą i opiniodawcą kontrolę społeczną sprawuje Komisja do Spraw Mieszkaniowych powołana zarządzeniem Wójta Gminy, składająca się z przedstawiciela Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, pracownika Urzędu Gminy, przedstawiciela Rady Gminy, przedstawiciela pracodawcy jeżeli dotyczy lokali związanych ze stosunkiem pracy.

Rozdział 7.

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

§ 7. 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 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 8. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą być oddawane w najem za stawkę czynszu ustaloną w drodze przetargu.

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

Przewodniczący Rady
(-) inż. Kazimierz Barańczak