



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 9 października 2015 r.

Poz. 5850

UCHWAŁA NR XIII/60/15 RADY GMINY TUREK

z dnia 29 września 2015 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Turek.

Na podstawie art. 18, ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) w związku z 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 150) Rada Gminy Turek uchwala co następuje:

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1.1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Turek, 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 Turek.

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:

- a) w gospodarstwie wieloosobowym - 100% najniższej emerytury,
- b) 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:

- a) w gospodarstwie wieloosobowym - 80% najniższej emerytury;
- b) 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 osiągnane 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:

- a) zamieszkują w budynku lub lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonym do sprzedaży lub rozbiórki;
- b) zamieszkują w budynku, lokalu lub pomieszczeniach, których zły stan techniczny został potwierdzony przez właściwy organ nadzoru budowlanego;
- c) zostały pozbawione mieszkania dotychczas wynajmowanego przez gminę wskutek zdarzenia losowego;
- d) utraciły prawo do zajmowanego dotychczas lokalu socjalnego ze względu na niespełnianie 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 osiągnane 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 zamianę 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 zamianę 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. 1. Za lokale mieszkalne czynsz obejmuje koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń ogólnego użytkowania,

2. 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, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

3. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu:

- a) brak CO;
- b) brak WC;
- c) brak łazienki;
- d) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej w mieszkaniu;

4. Ustala się czynniki podwyższające stawki czynszu:

- a) ponad przeciętny stan techniczny budynku;

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

6. Ustala się możliwość okresowego obniżenia o 10% wartości czynszu na wniosek najemcy, pod warunkiem, że najemca nie posiada już przyznanego decyzją prawa do dodatku mieszkaniowego, zaś średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 70% kwoty maksymalnego dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego. Kwota obniżki może być zwiększona o dodatkowe 10% jeżeli dochód na 1 osobę, dochód nie przekracza połowy maksymalnego dochodu, jaki uprawnia do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

7. Wysokość procentową czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu ustala Wójt Gminy Turek.

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 późn. 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.

Rozdział 9.**Przepisy końcowe**

§ 9. Traci moc uchwała Nr LV/292/14 Rady Gminy Turek z dnia 18 września 2014 r. w sprawie powołania doraźnej Komisji Rady Gminy Turek

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Turek.

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

Przewodniczący Rady
(-) Ireneusz Kolenda