DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 16 stycznia 2017 r.

Poz. 578

Elektronicznie podpisany przez:
Lidia Przewoźna
Data: 2017-01-16 11:58:07

UCHWAŁA NR XXVI/226/2016
RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA

z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie zasad gospodarowania oraz wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz 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 (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.) Rada Miejska Gminy Dobrzyca uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne.

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Dobrzyca.

§ 2. Jeżeli w uchwale mowa o ustawie oraz o artykułach bez bliższego ich określenia, należy przez to rozumieć przepisy 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 późn. zm.).

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Dobrzyca będą tworzyć lokale określone w art. 20 ust. 1 ustawy.

2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Dobrzyca będą wchodzić następujące rodzaje lokali: mieszkalne, zamienne i socjalne – określone w art. 2 ust. 1 pkt 4, 5 i 6 ustawy.

3. Zarządcą budynków jest Zakład Komunalny Gminy Dobrzyca.

4. Zarządca budynków po uzgodnieniu z Burmistrzem Gminy Dobrzyca wyznaczy z mieszkaniowego zasobu gminy lokale, które po opuszczeniu przez dotychczasowego najemcę będą oddawane w najem jako lokale socjalne.

5. Wynajmującym lokale mieszkalne, zamienne i socjalne jest Gmina Dobrzyca reprezentowana przez Burmistrza Gminy Dobrzyca lub podmiot przez niego upoważniony.

6. W określonych uchwałą przypadkach Burmistrz Gminy Dobrzyca zasięga opinii powołanej przez siebie Społecznej Komisji Mieszkaniowej, zwanej dalej „Komisją”.

7. Burmistrz Gminy Dobrzyca podejmuje decyzje wskazania osób do zawarcia umów najmu bez względu na wysokość dochodu w rodzinie oraz bez opinii Komisji osobom:

1) wstępującym z mocy ustawy w stosunek najmu lokalu,

2) którym należy dostarczyć lokal zamienny z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia stwierdzonego przez właściwy organ nadzoru budowlanego,

3) którym wynajmujący zobowiązany jest dostarczyć lokal zamienny z uwagi na rodzaj koniecznej naprawy dotychczas zajmowanego lokalu,

4) w wyniku zdarzeń losowych, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,

5) podlegającym przekwaterowaniu na podstawie prawomocnych wyroków sądowych oraz ostatecznych decyzji administracyjnych, do mieszkań socjalnych lub lokali zamiennych.

§ 4. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się przychody brutto pomniejszone o składki na ubezpieczenie społeczne członków rodziny ubiegającej się o lokal bez względu na tytuł i źródło ich uzyskania z wyjątkiem zasiłków celowych i okresowych z pomocy społecznej.

Rozdział 2.
Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dobrzyca.

§ 5. 1. Gmina Dobrzyca gospodaruje zasobem mieszkaniowym i wynajmuje lokale mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie na terenie gminy przez co najmniej 3 lata. W wyjątkowych przypadkach, mimo niespełnienia w/w warunku, po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję, dopuszcza się oddanie w najem lokalu.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy z wyjątkiem lokali socjalnych wynajmuje się na czas nieoznaczony.

3. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres 12 miesięcy.

4. Przedłużenie umowy lokalu socjalnego na następne 12 miesięcy wymaga stwierdzenia spełnienia warunków uzasadniających to przedłużenie.

§ 6. 1. Umowy najmu lokali zawiera się z osobami, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i znalazły się w trudnej sytuacji materialnej.

2. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i których warunki zamieszkania kwalifikują do ich poprawy, rozumie się osoby które:

1) zamieszkują na stałe w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m^2 powierzchni mieszkalnej (pokoi),

2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,

3) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,

4) posiadają prawomocny wyrok eksmisyjny, w przypadku gdy gmina Dobrzyca jest zobowiązana zabezpieczyć lokal socjalny,

5) opuszczają dom dziecka lub rodziny zastępcze w wyniku osiągnięcia pełnoletności i pozbawionymi możliwości zamieszkania w swoich rodzinnych domach,

6) występują o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal będący w zasobie mieszkaniowym gminy po uzyskaniu zgody Burmistrza Gminy w Dobrzycy oraz opinii komisji.

3. Przez osoby, które znalazły się w trudnej sytuacji materialnej, rozumie się:

1) w przypadku zawierania umów o najem lokali na czas nieoznaczony:

a) osoby samotne, których dochód brutto nie przekracza 100 % najniższej emerytury,

b) rodziny, których dochód brutto w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 75% najniższej emerytury.

2) w przypadku zawierania umowy o najem lokali socjalnych:

a) osoby samotne, których dochód brutto jest niższy niż 75 % najniższej emerytury,

b) rodziny, których dochód brutto w przeliczeniu na jedną osobę jest niższy niż 50% najniższej emerytury.

Rozdział 3.
Pierwszeństwo w zawieraniu umów najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom które:

1) zostały pozbawione lokalu mieszkalnego w wyniku zdarzeń losowych: pożar, powódź, katastrofa budowlana,

2) zamieszkują w lokalu, który z uwagi na zły stan techniczny nie nadaje się do zamieszkania,

3) opuszczają dom dziecka lub rodziny zastępcze w wyniku osiągnięcia pełnoletności i pozbawionymi możliwości zamieszkania w swoich rodzinnych domach.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom wobec których sąd orzekł o uprawnieniach do lokalu socjalnego.

Rozdział 4.
Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej.

§ 8. 1. Załatwianie spraw najmu lokali rozpoczyna się od złożenia u zarządcy wniosku o najem lokalu.

2. Zarządca prowadzi rejestr wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokali.

3. Rozpatrywanie wniosków następuje z chwilą uzyskania wolnego lokalu mieszkalnego lub socjalnego po zasięgnięciu opinii komisji.

4. Ostateczny wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu ustala Burmistrz Gminy w Dobrzycy.

Rozdział 5.
Zamiany mieszkań.

§ 9. 1. Najemca może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny tylko za pisemną zgodą wynajmującego.

2. Zamiana, o której mowa w ust. 1 dotyczy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Dobrzyca.

3. Nie zezwala się na dokonanie zmiany lokali mieszkalnych gdy w jej wyniku na jedną osobę będzie przypadać w chwili zmiany niż 5m² powierzchni mieszkalnej (pokoi).

§ 10. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący uzyska samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu.

Rozdział 6.
Zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy Dobrzyca poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne.

§ 11. Mieszkaniowy zasób gminy Dobrzyca można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji: strychów, suszarni, pralni lub innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych, usytuowanych w obiektach stanowiących własność gminy Dobrzyca.

§ 12. Adaptacja, o której mowa w § 11 polega na przebudowie, rozbudowie pomieszczeń niemieszkalnych lub ich kapitalnym remoncie z zachowaniem przepisów Prawa budowlanego, celem wykorzystania na lokal mieszkalny.

§ 13. Lokale przewidziane do robót wymienionych w § 11 typuje Burmistrz Gminy Dobrzyca w porozumieniu z zarządcą budynku.

§ 14. Wyboru osób, które otrzymują skierowanie na zawarcie umowy o udostępnienie lokalu celem jego adaptacji dokonuje Burmistrz Gminy w Dobrzycy po zasięgnięciu opinii komisji. Na podstawie uzyskanego skierowania oraz wymaganych projektów technicznych osoby wymienione w ust. 1 zawierają z zarządcą umowę o udostępnienie lokalu z przeznaczeniem na adaptację. W zawartej umowie powinny być określone warunki udostępnienia lokalu do adaptacji a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy oraz stosowne rozliczenie w tym zakresie. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu z osobą z którą zawarto umowę na udostępnienie lokalu z przeznaczeniem na adaptację zawiera się umowę najmu lokalu mieszkalnego.

Rozdział 7.
Postanowienia końcowe.

§ 15. Zarządca wypowie najem lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu. Zarządca wypowie najem lokalu mieszkalnego z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości a lokator może używać tego lokalu, o ile lokal ten spełnia warunki przewidziane do lokalu zamiennego.

§ 16. Traci moc uchwała Nr XXXIII/221/02 Rady Gminy w Dobrzycy z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu będą zawierane w pierwszej kolejności.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dobrzyca.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
(-) Witalis Półrolniczak