



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 27 października 2014 r.

Poz. 3362

UCHWAŁA NR XLV/236/2014 RADY GMINY ŁUKTA

z dnia 3 października 2014 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art.40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 594, zm. poz. 645, poz. 1318, Dz.U. z 2014 r. poz. 379, zm. poz. 1072) oraz 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 (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 150) - Rada Gminy Łukta uchwała, co następuje :

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łukta, 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 oraz lokali zamiennych przeznaczony jest do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Łukta.

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 z 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. z 2013 r. poz. 966 t.j.) 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:

- 1) w gospodarstwie wieloosobowym 120% najniższej emerytury,
- 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 2013 r. poz. 1440 t.j.) w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego

4. Wysokość tego dochodu w przypadku ubiegania się o wynajem lokalu socjalnego nie może przekraczać:

- 1) w gospodarstwie wieloosobowym 80% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie jednoosobowym 100% 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.4 i spełniają jeden z warunków wymienionych w § 3 ust.5 pkt.1,2,3.

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 niewydania lokalu w wyznaczonym terminie występuje się na drogę sądową.

8. Decyzje o przydziale lokali podejmuje Wójt po zasięgnięciu opinii przez Społeczną Komisję 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 niezasiedlony 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 zdawczoodbiornego, 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.

Obniżki czynszu

§ 5. 1. Stawki i zasady udzielania obniżek szczegółowo zostały określone w obowiązującej w danym okresie, uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łukta.

2. Dopuszcza się następujące limity dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu za najem lokalu mieszkalnego :

- 1) gdy w gospodarstwach domowych średni dochód na członka rodziny w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi nie więcej niż 60 % najniższej emerytury,
- 2) gdy w gospodarstwach domowych średni dochód członka rodziny w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi od 60 % do 100 % najniższej emerytury,
- 3) określenie dochodu, najniższej emerytury oraz dochodu gospodarstwa domowego następuje według przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

3. Warunki obniżenia czynszu określa odrębna uchwała.

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 2002r. Nr 101, poz.926, z późn. zm.).

3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania, brak uzupełnienia w terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia. Zweryfikowane wnioski przekazuje się Społecznej Komisji do Spraw Mieszkaniowych w celu zaopiniowania.

4. Po zaopiniowaniu wniosków przez Społeczną 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 Społeczna Komisja do Spraw Mieszkaniowych powołana zarządzeniem Wójta Gminy, składająca się z przedstawicieli: Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, Urzędu Gminy, Rady Gminy i Zakładu Gospodarki Komunalnej w Łukcie.

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 lokalu po śmierci najemcy może zostać zawarta z osobami o których mowa w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m

§ 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 Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Kazimierz Biedulski