

UCHWAŁA Nr XXXIV/149/09

RADY GMINY KAMPINOS

z dnia 16 lutego 2009 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733) Rada Gminy Kampinos uchwala, co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Powołana na wstępie ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733) zwana jest dalej "ustawą".
2. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kampinos.

§ 2.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kampinos tworzą lokale określone w "ustawie".
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kampinos wchodzi lokale stanowiące własność Gminy Kampinos, a także lokale pozostające w jego samoistnym posiadaniu.

§ 3.

1. Wynajmującym lokale jest – Gmina Kampinos reprezentowana przez Wójta Gminy lub podmiot przez niego upoważniony.
2. Komisja właściwa ds. mieszkaniowych powołana przez Wójta Gminy powinna zaopiniować kierowane do niej wnioski w terminie 21 dni od daty ich otrzymania.
3. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 2 uważa się warunek uzyskania opinii za spełniony.

§ 4.

Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego, osiągniętych w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, po odliczeniu kosztów uzyskania przychodu oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych.

Rozdział II

Zasady wynajmowania lokali

§ 5.

1. Gmina gospodarując zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale w pierwszej kolejności osobom zameldowanym na pobyt stały na terenie gminy Kampinos.

§ 6.

1. Gmina stosując zasady określone w uchwale może wynajmować lokale w tym:
 - a) lokale zamienne,
 - b) lokale socjalne.
2. Lokale należące do zasobu mieszkaniowego o powierzchni przekraczającej 80m² oddawane są w najem w drodze przetargu.

Zasady organizacji przetargu określa Wójt Gminy.

3. Na lokal socjalny może być przeznaczony wolny lokal wyposażony w podstawowe urządzenia techniczne nie więcej niż:

- piec grzewczy, instalację elektryczną i instalację wodną z odpływem.
- 4. Lokale są wynajmowane na czas nieoznaczony z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy.
- 5. Lokale, których najmu odmówiły osoby umieszczone na rocznych listach najmu mogą być wynajmowane osobom, które nie zostały umieszczone na rocznych listach najmu a złożyły wniosek o najem lokalu i spełniają kryteria określone w § 9 uchwały po uzyskaniu opinii Komisji właściwej d.s. mieszkaniowych.

Rozdział III

Tryb postępowania przy wynajmowaniu lokalu

§ 7.

1. Załatwianie spraw najmu lokalu, rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu.
2. Wójt Gminy ustala wzór wniosku o najem lokalu i określa miejsce jego złożenia oraz okres w jakim będą przyjmowane i rozpatrywane wnioski o najem lokalu.
3. Wójt Gminy ustala kryteria oceny punktowej wniosków o najem lokalu, które podlegają zaakceptowaniu przez Komisję właściwą d.s. mieszkaniowych.
4. Kolejność osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu ustala się zgodnie z uzyskaną ilością punktów tj. im większa ilość punktów tym wyższa pozycja na liście.
5. Do prowadzenia spraw związanych z najmem lokalu zobowiązany jest Wójt Gminy lub podmiot przez niego upoważniony.

§ 8.

1. Przyjmowanie i rozpatrywanie wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu jest jawne.
2. Jawny jest też wybór osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane.
3. Jawność postępowania polega na wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy aktualnych rocznych list osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu, oraz aktualnych wykazów wszystkich zwolnionych lokali i ma na celu sprawowanie kontroli społecznej przez Komisję właściwą d.s. mieszkaniowych.

Rozdział IV

Kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu lokali powinny być zawierane w pierwszej kolejności

§ 9.

1. Gmina może wynajmować lokale na czas nieoznaczony osobom, które nie spełniają wymogów dla uzyskania lokalu socjalnego.
2. Z zastrzeżeniem pkt 6 - 7 najemcą lokalu może zostać w pierwszej kolejności osoba, której potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone i znajduje się w trudnej sytuacji materialnej.
3. Przez osobę, której potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone rozumie się osobę, która:
 - 1) utraciła mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej,
 - 2) zamieszkuje w budynku przeznaczonym do rozbiórki, remontu lub modernizacji,
 - 3) nie posiada samodzielnego lokalu i nie może zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w inny sposób,
 - 4) mieszka w lokalu nie spełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi,
 - 5) opuściła Dom Dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletniości,
 - 6) uzyskała pozwolenie budowlane na nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę budynku wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kampinos w celu wybudowania na swój koszt nowego lokalu,
 - 7) podjęła się na własny koszt przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych, rozbudowy lub nadbudowy takich budynków, lub remontu kapitalnego albo odbudowy zniszczonego lokalu,
 - 8) pozostała w lokalu bez tytułu prawnego po wyprowadzeniu się najemcy a nie może zamieszkać wspólnie z najemcą,
 - 9) nie wstąpiła w najem lokalu po zgonie głównego najemcy.

4. Za osobę znajdującą się w trudnej sytuacji materialnej w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się osobę, której dochód określony w § 4 na jednego członka w gospodarstwie jednoosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 100% najniższej emerytury a 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
5. Za gospodarstwo domowe uznaje się samodzielny wnioskodawcę lub jego małżonka i inne osoby z nim spokrewnione, z którymi ma zamieszkać osoba ubiegająca się o najem lokalu.
6. Przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, o których mowa w ust. 3 pkt 6 i 7.
7. Zawarcie umowy najmu na lokal poprzedzone jest postępowaniem określonym w § 10.
8. W przypadku orzeczenia przez Sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego umowę najmu na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności.
9. Przepis ust. 8 stosuje się odpowiednio do osób zobowiązanych do opróżnienia zajmowanego lokalu na podstawie tytułu wykonawczego, który stał się prawomocny przed dniem 12 listopada 1994r.

Rozdział V

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

§ 10.

1. Osoby spełniające warunki określone w § 9 umieszcza się w rocznych wykazach osób, z którymi umowa najmu lokalu może być zawarta.
Odrębnie sporządza się wykazy dla lokali przeznaczonych do remontu kapitalnego oraz dla lokali socjalnych.
2. Wykazy, o których mowa w ust. 1 po ich sporządzeniu podlegają zaopiniowaniu przez Komisję właściwą ds. mieszkaniowych oraz zatwierdzeniu przez Wójta Gminy i podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.
3. Ilość osób umieszczonych na rocznych wykazach powinna być dostosowana do możliwości lokalowych gminy.
4. Warunki określone w § 9 ust. 4 muszą być spełnione w chwili otrzymania skierowania na zawarcie umowy najmu lokalu.
5. O ujęciu danej osoby w wykazie, o którym mowa w ust. 1 Wójt Gminy powiadamia tą osobę na piśmie.

Rozdział VI

Lokale zamienne

§ 11.

1. Gmina zobowiązana jest do zawierania umów najmu lokali zamiennych w przypadkach przewidzianych w ustawie albo niniejszej uchwale.
2. Lokal zamienny powinien być wynajęty osobie, której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny, mieszka w lokalu przeznaczonym do rozbiórki, remontu kapitalnego lub modernizacji.
3. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, najemca jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt wynajmującego do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż 1 rok.
4. Dla celów porządkowych sporządza się wykazy osób, z którymi należy zawrzeć umowy o najem lokalu zamiennego.
5. W przypadku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej - zawarcie umowy o najem lokalu zamiennego następuje poza kolejnością określoną w wykazie, o którym mowa w ust. 4.
6. W postępowaniu w sprawie najmu lokalu zamiennego stosuje się przepisy § 10.

Rozdział VII

Zamiany mieszkań

§ 12.

1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Kampinos mogą dokonywać zamian lokali z osobami zamieszkującymi w mieszkaniowym zasobie gminy lub w innych zasobach, za pisemną zgodą Wójta Gminy Kampinos.

2. Wójt Gminy określa wzór wniosku o zamianę lokalu, oraz miejsce jego złożenia.
3. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, w wyniku której powierzchnia pokoi w takim lokalu, przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy będzie wynosić mniej niż 5m² na osobę.
4. Nie wyraża się zgody na zamianę lokalu, gdy co najmniej jedna ze stron:
 - jest najemcą lokalu socjalnego,
 - jest w trakcie budowy domu,
 - nie przebywa na stałe w lokalu.
5. Odmowa zamiany wymaga pisemnego uzasadnienia.
6. W wypadku gdy strona zamiany zalega z zapłatą czynszu i opłat, wyrażenie zgody może nastąpić tylko po dokonaniu spłaty zadłużenia.

Rozdział VIII

Zwiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy Kampinos poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne

§ 13.

Mieszkaniowy zasób Gminy Kampinos można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji strychów i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali usytuowanych w obiektach budowlanych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kampinos w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego lokalu.

§ 14.

Adaptacja, o której mowa w § 13 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie, powierzchni niemieszkalnych w obiektach budowlanych, lub kapitalnym remoncie lokali.

§ 15.

Obiekty budowlane i lokale przewidziane do wymienionych w § 14 robót budowlanych typują zarządcy budynków - za zgodą wspólnot mieszkaniowych.

§ 16.

Po wytypowaniu obiektów budowlanych i lokali zarządca musi uzyskać pozytywną opinię organu właściwego w sprawie wydania pozwolenia na budowę co do możliwości przeprowadzenia inwestycji budowlanej.

§ 17.

Informacje o obiektach budowlanych i lokalach, o których mowa w § 16 przeznaczonych do inwestycji budowlanej na koszt własny podawane będą do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Gminy Kampinos i w budynku Zarządcy.

§ 18.

Załatwianie spraw dotyczących zawarcia umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację musi być poprzedzone złożeniem wniosku. Tryb rozpatrzenia wniosku oraz miejsce jego złożenia jak i kryteria wyboru określa Wójt Gminy Kampinos.

§ 19.

Na podstawie uzyskanego skierowania oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych osoba wymieniona w § 18 zawiera z Zarządcą umowę o udostępnienie obiektu budowlanego - lokalu z przeznaczeniem na adaptację.

§ 20.

W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego i lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy oraz stosowne warunki rozliczeń z tym związane.

§ 21.

Po ukończeniu robót adaptacyjnych i komisijnym odbiorze lokali inwestor, z którym zawarto umowę na udostępnienie obiektu budowlanego lub lokalu otrzymuje skierowanie na zawarcie umowy najmu lokali.

Rozdział IX
**Zasady postępowania w stosunku do osób,
które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę**

§ 22.

Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy z zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprawieniu się głównego najemcy jeżeli dotychczasowy najemca:

- a. przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
- b. uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,
- c. uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych nastąpiłoby zagęszczenie - poniżej 5m² powierzchni pokoi na osobę.

Rozdział X
Postanowienia końcowe

§ 23.

1. Umowy najmu z osobami zajmującymi mieszkania przekazywane przez zakłady pracy będą zawierane na zasadach ogólnych.
2. Zarządcy budynków, których lokale tworzą mieszkaniowy zasób Gminy Kampinos, będą przedkładać Wójtowi Gminy na piśmie wykaz zwolnionych lokali wraz z opisem dotyczącym stanu technicznego oraz wyposażenia lokalu.

§ 24.

Kontrolę społeczną nad realizacją zasad zawartych w niniejszej uchwale sprawuje Rada Gminy Kampinos.

§ 25.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 26.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Gminy:
mgr inż. Ludwika Kwidas-Wierzbicka