



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 12 listopada 2012 r.

Poz. 5840

UCHWAŁA NR XVIII/143/2012 RADY GMINY TOMICE

z dnia 5 października 2012 r.

w sprawie określenia zasad najmowania lokali mieszkalnych od innych właścicieli oraz ich podnajmowania w celu zapewnienia lokali socjalnych na terenie Gminy Tomice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2, art. 20 ust. 2a i art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 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.) Rada Gminy Tomice uchwala, co następuje:

§ 1. Określa się zasady najmowania lokali mieszkalnych od innych właścicieli oraz ich podnajmowania w celu zapewnienia lokali socjalnych na terenie Gminy Tomice, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tomice.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Zygmunt Szymczak

Załącznik
do Uchwały Nr XVIII/143/2012
Rady Gminy Tomice
z dnia 5 października 2012 r.

ZASADY NAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH OD INNYCH WŁAŚCICIELI ORAZ ICH PODNAJMOWANIA W CELU ZAPEWNIENIA LOKALI SOCJALNYCH NA TERENIE GMINY TOMICE

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w niniejszym dokumencie jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę 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.);
- 2) tytule prawnym - należy przez to rozumieć: akt własności do lokalu lub budynku przeznaczonego na cele mieszkalne, umowę najmu, dzierżawy, użyczenia lokalu lub budynku mieszkalnego, spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;

- 3) właścicieli - należy przez to rozumieć właściciela lokalu mieszkalnego niebędącego własnością Gminy Tomice;
- 4) podnajemcy - należy przez to rozumieć osobę fizyczną, z którą Gmina Tomice zawarła umowę podnajmu lokalu mieszkalnego niebędącego własnością Gminy, najętego przez Gminę od właściciela tego lokalu;
- 5) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, o której mowa w pkt 1;
- 6) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71, poz. 734, z późn. zm.), przy czym w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą, których dochód z tej działalności wynosi zero lub wykazywana jest strata albo działalność prowadzona jest w formie karty podatkowej, za dochód przyjmuje się zadeklarowaną kwotę przychodu, stanowiącą podstawę wymiaru składek na ubezpieczenia społeczne;
- 7) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć, określone w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkującą i gospodarującą (gospodarstwo jednoosobowe), albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe);
- 8) osobie o niskich dochodach - należy przez to rozumieć osobę, w której gospodarstwie domowym średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza minimum dochodowego;
- 9) minimum dochodowym - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód, o którym mowa w pkt 6, na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, lub datę wystąpienia przez Wójta z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, nieprzekraczający 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 75% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, obowiązujący w dniu złożenia wniosku lub w dniu wystąpienia przez Wójta Gminy z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach;
- 10) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski";
- 11) trudnych warunkach mieszkaniowych - należy przez to rozumieć zamieszkiwanie w lokalu o znacznym zagęszczeniu, w którym wielkość powierzchni mieszkalnej przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m², a także zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 12) Wójcie Gminy - należy rozumieć Wójta Gminy Tomice.

Rozdział 2.

Najem lokali mieszkalnych od innych właścicieli

§ 2. 1. Gmina Tomice może najmować lokale mieszkalne od innych właścicieli w drodze konkursu ofert, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się możliwość najmu lokalu mieszkalnego w drodze negocjacji, jeśli w konkursie nie złożono żadnej oferty.

§ 3. 1. Konkurs, o którym mowa w § 2 przeprowadza Wójt Gminy.

2. W zarządzeniu o przeprowadzeniu konkursu Wójt ustala:

- 1) regulamin pisemnego konkursu ofert na wynajęcie lokali od właścicieli,
- 2) skład, regulamin i tryb pracy komisji konkursowej,
- 3) kryteria rozstrzygnięcia konkursu, uwzględniające co najmniej:
 - a) najniższą stawkę czynszu;
 - b) stan techniczny lokali umożliwiający natychmiastowe zamieszkanie.

3. Wójt w regulaminie konkursu winien zastrzec możliwość odwołania, unieważnienia lub przesunięcia terminu konkursu bez podania przyczyn.

§ 4. 1. Umowę najmu z właścicielem zawiera Wójt Gminy.

2. Umowa najmu może być zawierana jedynie na czas oznaczony, nie dłuższy niż 5 lat.

3. W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu z tym samym właścicielem i na ten sam lokal na czas oznaczony, z tym, że okres trwania kolejnej umowy najmu nie może przekraczać pięciu lat.

Rozdział 3.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje prawo zawarcia umowy podnajmu lokalu socjalnego

§ 5. 1. Podnajemcami lokalu socjalnego, w pierwszej kolejności, mogą zostać osoby nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, które:

- 1) nabyły prawo do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądowego;
- 2) utraciły miejsce zamieszkania wskutek katastrofy budowlanej lub siły wyższej, w szczególności pożaru, powodzi, huraganu;
- 3) podlegają wykwaterowaniu z lokalu zagrożonego katastrofą budowlaną lub przeznaczonego do rozbiórki ze względu na planowaną inwestycję gminną.

2. Podnajemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby o niskich dochodach, a nadto trudnych warunkach mieszkaniowych, które zostały zakwalifikowane i wpisane do ewidencji osób oczekujących na przydział lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Odmawia się zawarcia umowy podnajmu lokalu z osobami o niskich dochodach i trudnych warunkach mieszkaniowych, jeżeli:

- 1) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania nie jest mieszkańcem Gminy Tomice od co najmniej 5 lat;
- 2) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać, a także gdy posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 3) w okresie ostatnich 5 lat przed dniem złożenia wniosku wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania dokonali zamiany lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części na lokal kwalifikujący ich do ubiegania się o poprawę warunków zamieszkiwania, a także, gdy osoby te rozporządziły pod jakimkolwiek tytułem posiadanym prawem do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części;
- 4) z analizy wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonym wniosku, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu.

Rozdział 4.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali socjalnych

§ 6. 1. Osoby o niskich dochodach oraz trudnych warunkach mieszkaniowych ubiegające się o najem lokalu socjalnego, zobowiązane są do złożenia w Urzędzie Gminy Tomice wniosku o przydział lokalu.

2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

- 1) dane wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania;
- 2) opis dotychczasowych warunków zamieszkania;
- 3) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą;
- 4) udokumentowane oświadczenie o osiągniętych dochodach za okres ostatnich 6 miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 5) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych;

6) uzasadnienie wniosku.

7) inne dokumenty potwierdzające trudną sytuację mieszkaniową.

3. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

4. O sposobie załatwienia wniosku Wójt Gminy zawiadamia wnioskodawcę na piśmie.

5. Wnioski osób, spełniających kryteria zawarte w uchwale, są wpisywane do ewidencji osób oczekujących na przydział lokalu socjalnego, prowadzonej przez Wójta Gminy.

6. Do ewidencji wpisuje się również wnioski o zapewnienie lokalu socjalnego osobom, o których mowa w § 5 ust. 1.

§ 7. 1. Przydział lokali socjalnych odbywa się w miarę uzyskiwania przez Wójta Gminy możliwości dysponowania wolnym lokalem mieszkalnym.

2. Przydziału lokalu dokonuje Wójt Gminy według kolejności wpisu do ewidencji osób oczekujących na przydział lokalu socjalnego oraz zasad pierwszeństwa, określonych w § 5 ust. 1, po zaopiniowaniu wniosku osoby ubiegającej się o najem lokalu przez komisję Rady Gminy Tomice właściwą w sprawach społecznych.

3. Przed przydzieleniem lokalu, Wójt Gminy występuje o aktualizację danych zawartych we wniosku o przydział lokalu, jeżeli od daty złożenia wniosku upłynęło więcej niż 2 miesiące.

4. Z ewidencji osób oczekujących na przydział lokalu wykreśla się osoby, które:

- 1) nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania;
- 2) nie spełniają kryterium dochodowego, określonego w § 1 pkt 9;
- 3) dwukrotnie odmówiły przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu mieszkalnego.

Rozdział 5.

Zawieranie umów podnajmu lokali socjalnych i ustalanie stawek czynszu za podnajem

§ 8. 1. Umowę podnajmu lokalu socjalnego zawiera Wójt Gminy.

2. Umowa podnajmu może być zawarta jedynie na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata.

3. Dopuszcza się ponowne zawarcie umowy podnajmu na następny okres, jeśli podnajemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 9. Stawki czynszu za podnajem lokali socjalnych ustala Wójt Gminy, z tym że stawka czynszu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w lokalach znajdujących się przy szkołach prowadzonych przez Gminę Tomice, wynajmowanych nauczycielom na czas stosunku pracy.

Przewodniczący Rady Gminy
Zygmunt Szymczak