

UCHWAŁA NR XXXVII/205/10

RADY GMINY STANIN

z dnia 26 marca 2010 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 4 ust. 1-3 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. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) – Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stanin w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXXIV/193/09 Rady Gminy Stanin z dnia 11 grudnia 2009r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stanin;

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stanin .

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

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

Przewodniczący Rady

Marek Kopec

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY STANIN

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stanin, w tym:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
- 4) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Stanin
- 5) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,
- 6) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieramy na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej,
- 7) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
- 8) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Stanin tworzą lokale określone w art. 2 ust. 1 pkt. 10 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.).

§ 3. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Stanin mogą być wydzielone lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

Rozdział II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 4. Gmina Stanin gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale, o których mowa w § 2 uchwały, osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, posiadającym niskie dochody. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnacje), wyposażenie techniczne, wielkość- nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządu ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znaczącym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych. Warunki zamieszkania określone w pkt.1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział IV

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobom oczekującym na lokal socjalny na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych,
- 2) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w danym roku,
- 3) osobom zamieszkującym w lokalu zamiennym przez dłuższy czas niż rok z powodu koniecznej naprawy lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu,
- 4) osobom pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych,
- 5) osobom zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi, lub w lokalach gdzie na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej
- 6) osobom, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę,

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom:

- 1) zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 2) w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

§ 8. Umowa najmu lokalu wynajmowanego na czas trwania stosunku pracy może zostać zawarta wyłącznie na czas określony z osobą, która nie posiada własnego mieszkania na terenie gminy lub w miejscowości pobliskiej i nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w innej formie na terenie gminy lub w miejscowości pobliskiej.

Rozdział V

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Stanin

§ 9. 1. Na pisemny wniosek najemców zajmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

Stanin, stosuje się obniżki czynszu.

2. Ustala się następujące wysokości dochodów gospodarstwa domowego uzasadniające obniżki czynszu.

Średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym wysokości nie przekraczającej

50 % najniższej emerytury

75% najniższej emerytury

Średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku w gospodarstwie jednoosobowym w wysokości nie przekraczającej

100 % najniższej emerytury

125 % najniższej emerytury

Rozdział VI

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stanin

§ 10. 1. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy za pisemną zgodą Wójta Gminy.

2. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w wyniku zamiany na 1 osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni pokoi.

3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

Rozdział VII

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokalu socjalnego oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 11. 1. Procedura zmierzająca do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o wynajem lokalu mieszkalnego w Urzędzie Gminy Stanin.

2. Złożony wniosek podlega wstępnej weryfikacji przez pracownika prowadzącego sprawy lokalowe Urzędu Gminy Stanin.

3. Jeżeli wnioskodawca spełnia kryteria zawarte w niniejszej uchwale, wówczas wniosek jest kierowany do zaopiniowania przez Społeczną Komisję Mieszkaniową

4. Jeżeli wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w niniejszej uchwale, wówczas wniosek nie zostaje kierowany do dalszego rozpatrzenia o czym zainteresowany zostaje poinformowany na piśmie.

5. Projekt listy osób uprawnionych do najmu lokalu socjalnego oraz projekt listy osób uprawnionych do najmu lokalu komunalnego (lokatorskiego) przygotowuje Wójt Gminy Stanin jeden raz w roku do końca stycznia.

6. Projekty list są opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Wójta Gminy Stanin w drodze zarządzenia.

7. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

1) uczestniczenie w ocenie warunków socjalno-mieszkaniowych osób ubiegających się o wynajęcie lokalu,

2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu oraz podań o zmianę kolejności na liście, o której mowa w § 11 ust. 6.

3) opiniowanie projektów list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych (socjalnych i komunalnych) oraz opiniowanie ewentualnych uwag i zastrzeżeń do projektów list.

8. Informacje o sporządzeniu projektów list po zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową podaje się do

publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ogłoszenia na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stanin, z informacją o trybie składania uwag i zastrzeżeń.

9. Wójt Gminy po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, zatwierdza projekty list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych (socjalnych i komunalnych). Informacja o sporządzeniu list podawana jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń.

10. Projekty list po zaopiniowaniu przez komisję oraz zatwierdzone listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych (socjalnych i komunalnych) z zasobu mieszkaniowego Gminy Stanin jest do wglądu dla osób zainteresowanych u pracownika prowadzącego sprawę lokalowe.

11. Ważność list upływa z końcem roku kalendarzowego, na które były ustalone. Osoby z tych list, z którymi w danym roku nie zawarto umowy najmu lokalu a spełniają przesłanki umieszczane są na listach w roku następnym.

12. Skreślenie z list, o której mowa w § 11 ust. 6, może nastąpić w przypadku nieuzasadnionej odmowy przyjęcia propozycji najmu lokalu.

§ 12. 1. Wynajmowanie lokali następuje sukcesywnie, zgodnie z kolejnością umieszczania na listach, o której mowa w § 11 ust.6.

2. Nawiązanie stosunku najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy następuje w drodze zawarcia umowy pomiędzy osobą uprawnioną a Zakładem Gospodarki Komunalnej w Staninie na podstawie pisemnego skierowania wydanego przez Wójta Gminy Stanin łącznie z ostatnią aktualizacją wniosku, przy czym 1 egz. umowy zostanie przekazany do pracownika prowadzącego sprawę lokalowe. Szczegółowy zakres obowiązków wynajmującego i najemcy określać będzie każdorazowo umowa najmu.

3. Przed wydaniem skierowania dane zawarte we wniosku podlegają weryfikacji. W przypadku nie spełnienia kryteriów określonych w § 7 i w § 8 niniejszej uchwały skierowanie nie może być wydane.

§ 13. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony

Rozdział VIII

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 14. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu zobowiązane są bez wezwania opróżnić , opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust.1 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

§ 15. 3. W przypadku wygaśnięcia najmu lokalu mieszkalnego wskutek braku osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu, osoby zajmujące ten lokal zobowiązani są do wydania go Gminie Stanin w terminie 1 miesiąca.

Rozdział IX

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m2

§ 16. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m2 będą oddawane w najem po wyłonieniu najemcy w drodze przetargu publicznego.

Rozdział X

Postanowienia końcowe

§ 17. Wnioski o wynajem lokalu mieszkalnego złożone i niezrealizowane przed wejściem w życie niniejszej uchwały, podlegają ponownej weryfikacji uwzględniając zasady określone niniejszą uchwałą.

§ 18. Wójt Gminy Stanin przekaze do publicznej wiadomości treść niniejszych zasad poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu, rozplakatowanie ogłoszeń w miejscach publicznych na terenie Gminy Stanin i na stronie internetowej Urzędu Gminy Stanin.

Przewodniczący Rady

Marek Kopec