



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 18 grudnia 2013 r.

Poz. 7284

UCHWAŁA NR XXXVIII/245/13 RADY GMINY SŁUPCA

z dnia 26 listopada 2013 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Słupca.

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 2013r. poz. 594 z późn. zm)¹⁾ i 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)²⁾ uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa:

- 1) zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Słupca,
- 2) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali,
- 3) kryteria oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80m²,
- 4) warunki zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Słupca,
- 5) zasady postępowania z osobami używającymi lokale komunalne bez tytułu prawnego,
- 6) kryteria dochodowe gospodarstwa domowego uzasadniające zastosowanie obniżek czynszu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz.266 ze zm.),
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Słupca,
- 4) mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, położonych w budynkach komunalnych i w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Słupca,
- 5) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Słupca,
- 6) miesięcznym dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.
- 7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

- 8) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych,
- 9) wykazie - należy przez to rozumieć wykaz osób spełniających kryteria umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 2.

Podmiotowy zakres najmu

§ 3. 1. Prawo do ubiegania się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, których stałym miejscem zamieszkania w ostatnich 5 latach była Gmina Słupca.

2. W wyjątkowych przypadkach Wójt Gminy, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na wynajęcie lokalu innym osobom niż określone w ust.1 o ile jest to usprawiedliwione zasadami współżycia społecznego.

Rozdział 3.

Przedmiotowy zakres najmu

§ 4. 1. Przedmiotem najmu są lokale komunalne, w tym:

- a) lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej do 80m²,
- b) lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe
- c) lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²,

Rozdział 4.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony

§ 5. 1. O przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mogą ubiegać się w pierwszej kolejności osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu;
- 2) których stałym miejscem zamieszkania w ostatnich pięciu latach była Gmina Słupca
- 3) mają trudne warunki mieszkaniowe, a mianowicie:
 - a) zamieszkują w lokalu o znacznym przegęszczeniu, w którym łączna powierzchnia mieszkalna (pokoi) nie przekracza 5m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w nim, lub
 - b) zamieszkują w lokalach niespełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki lub zamieszkują w budynkach użytkowych bądź gospodarczych;
- 4) złożą wniosek o przydział mieszkania,
- 5) osiągają dochód miesięczny brutto przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, który nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Do wyliczenia powierzchni mieszkalnej, o której mowa w ust.1 pkt 3 lit. a nie uwzględnia się osób trzecich, które zamieszkują w lokalu bez zgody właściciela.

§ 6. Decyzję o przydziale lokalu podejmuje Wójt po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej i stanowi ona podstawę zawarcia umowy najmu. Osobę, która bez uzasadnionej przyczyny nie podpisała umowy najmu albo nie zgłosiła się w wyznaczonym terminie do podpisania umowy najmu, skreśla się z listy.

Rozdział 5.

Zasady wynajmowania lokali socjalnych

§ 7. 1. O przydział lokalu socjalnego mogą ubiegać się w pierwszej kolejności osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu;

- 2) zamieszkują na terenie gminy Słupcy, co najmniej 5 lat
- 3) mają trudne warunki mieszkaniowe, a mianowicie:
 - a) zamieszkują w lokalu o znacznym przegęszczeniu, w którym łączna powierzchnia mieszkalna (pokoi) nie przekracza 5m^2 na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w nim, lub
 - b) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki, lub zamieszkują w budynkach użytkowych bądź gospodarczych;
- 4) osiągają dochód miesięczny brutto przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, który nie przekracza 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
- 5) złożył wniosek o przydział lokalu socjalnego,

2. Do wyliczenia powierzchni mieszkalnej, o której mowa w ust.1 pkt 3 lit.a nie uwzględnia się osób trzecich, które zamieszkują w lokalu bez zgody właściciela.

§ 8. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się również w wypadkach przewidzianych w art.14 ust.1 ustawy, bądź, jeżeli wymagają tego przepisy szczegółowe.

§ 9. 1. Wynajęcie lokalu socjalnego w związku z realizacją wyroków eksmisyjnych z lokalu będącego w innym zasobie niż mieszkaniowy zasób Gminy następuje według kolejności złożenia wniosku przez wierzyciela.

2. Wójt Gminy, jeżeli jest to usprawiedliwione zasadami współzycia społecznego, może zrealizować wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności, o której mowa w ust. 1.

§ 10. Na lokale socjalne mogą być przeznaczone wolne lub opróżnione lokale usytuowane w budynkach przeznaczonych na budynki socjalne wskazane w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zatwierdzonym odrębną uchwałą.

§ 11. 1. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony nie dłuższy niż 2 lata.

2. Najem lokalu socjalnego zostaje przedłużony na wniosek najemcy na kolejny okres, jeżeli najemca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal spełnia warunki określone w §7ust1pkt4

3. Nie przedłuża się umowy najmu lokalu socjalnego osobom zamieszkałym w lokalach socjalnych, jeżeli dochody ich gospodarstwa domowego wzrosły ponad wysokość ustaloną dla najmu lokali socjalnych, o której mowa w § 7 ust.1 pkt 4 uchwały.

4. Decyzję o przydziale lokalu podejmuje Wójt po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej i stanowi ona podstawę zawarcia umowy najmu. Osobę, która bez uzasadnionej przyczyny nie podpisała umowy najmu albo nie zgłosiła się w wyznaczonym terminie do podpisania umowy najmu, skreśla się z listy.

Rozdział 6.

Najem pomieszczeń tymczasowych

§ 12. Na zasadach określonych w ustawie gmina tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych w wielkości wynikającej z aktualnych potrzeb. Pomieszczenia tymczasowe w rozumieniu art.1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964r. K.p.c. są wynajmowane na okres od 1 do 6 miesięcy z możliwością przedłużenia na okres następny.

Rozdział 7.

Oddawanie w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m^2

§ 13. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m^2 mogą być wynajmowane w drodze publicznego przetargu ustnego w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu najmu za 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu.

2. Przeznaczenie lokalu do wynajęcia w trybie określonym w ust.1 następuje po zwolnieniu lokalu przez dotychczasowego najemcę.

3. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz podaje do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w prasie lokalnej, co najmniej na trzy tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu.

4. Stawkę wywoławczą do przetargu stanowi maksymalna stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego należącego do zasobu komunalnego Gminy, obowiązująca w dniu ogłoszenia przetargu.

5. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest uiszczać opłaty niezależne, jeżeli są wnoszone za pośrednictwem wynajmującego.

6. Umowy najmu lokali, o których mowa w ust.1, zawiera się na czas nieoznaczony.

7. Pierwsza uzasadniona podwyżka czynszu z wyjątkiem opłat niezależnych może być dokonana po upływie 12 miesięcy, licząc od daty podpisania umowy najmu.

8. Sprzedaż lokali, o których mowa w ust.1 może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 5 lat od zawarcia umowy najmu, przy zachowaniu zasad wynikających z wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 8.

Podnajem lokali mieszkalnych

§ 14. 1. Wójt Gminy w uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na podnajem przez najemcę całego lokalu lub jego części, bądź na oddanie przez niego lokalu lub jego części w bezpłatne używanie osobom trzecim na łączny okres nie dłuższy niż 2 lata. Zapis ten dotyczy lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieokreślony.

2. Zgoda na podnajem lokalu w całości lub części na wniosek najemcy może być wydana w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu:

- 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania,
- 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania,
- 3) leczenia.

3. Wójt Gminy negatywnie rozpatruje wniosek najemcy o wyrażenie zgody na podnajem lokalu, jeżeli:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki,
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu,
- 4) gdy zawarcie umowy podnajmu lokalu spowoduje, że na osobę przypadać będzie nie więcej niż 5m² łącznej powierzchni mieszkalnej (pokoi).

4. Podnajęcie całego lokalu lub jego części przez najemcę, bądź oddanie przez niego lokalu lub jego części w bezpłatne używanie osobom trzecim bez wymaganej zgody określonej w ust.1 stanowi podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 9.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem lokali socjalnych.

§ 15. 1. Wójt Gminy powołuje w drodze zarządzenia Komisję Mieszkaniową, określa zasady jej funkcjonowania oraz liczbę jej członków.

2. Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski o pomoc mieszkaniową

3. W celu umożliwienia realizacji zadań, o których mowa w ust.2 Komisja Mieszkaniowa może dokonać wizji lokalnej lub przeprowadzić wywiad środowiskowy.

§ 16. 1. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku o wynajęcie lokalu oraz udokumentowania spełnienia warunków określonych niniejszą uchwałą, co jest niezbędne do zawarcia z nimi przez Gminę Słupca umowy najmu lokalu.

2. Osoby, o których mowa w ust.1 do wniosku dołączają oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie ich danych osobowych oraz pozyskanie przez Urząd Gminy Słupca dodatkowych informacji o ich sytuacji rodzinnej i socjalnej.

3. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie zostały złożone wszystkie dokumenty, jakie powinny być dołączone do wniosku, wzywa się pisemnie wnioskodawcę do uzupełnienia ich wyznaczając dodatkowy 14 dniowy termin.

4. Niedotrzymanie terminu wskazanego w ust.3 powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

5. Rozpatrując wnioski ocenia się sytuację mieszkaniową wszystkich osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

§ 17. 1. Po zaopiniowaniu wniosków przez Komisję Mieszkaniową Wójt Gminy sporządza wykaz osób, z którymi zawarte zostaną umowy najmu lokalu mieszkalnego.

2. Wykaz podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez jego wywieszenie w siedzibie Urzędu Gminy.

3. Zastrzeżenia, skargi, wnioski i odwołania dotyczące ogłoszonego wykazu, wnioskodawcy mogą składać w terminie do 14 dni od daty jego podania do publicznej wiadomości.

4. Ostateczna decyzje o wyborze osób, z którymi zostaną zawarte umowy najmu lokalu podejmuje Wójt Gminy po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, która wcześniej rozpatruje zastrzeżenia, skargi, wnioski złożone przez zainteresowane wynajęciem lokalu osoby.

§ 18. 1. Nie przyjęcie przez osoby umieszczone w wykazie propozycji objęcia lokalu skutkuje skreśleniem jej z wykazu.

2. Osoba wskazana do zawarcia umowy zobowiązana jest do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą w celu zweryfikowania danych zawartych we wniosku. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji Wójt Gminy może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.

3. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na liście, lokal mieszkalny będzie wskazany obojgu małżonkom, chyba, że jeden z byłych małżonków złoży oświadczenie, iż rezygnuje z prawa do lokalu.

Rozdział 10.

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 19. 1. Zamiany lokali mieszkalnych realizowane są:

- 1) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach;

2. Zgodę na zamianę lokali mieszkalnych wydaje Wójt Gminy.

3. W przypadku zamiany lokalu komunalnego na lokal w innych zasobach wymagana jest zgoda dysponenta tego lokalu wydana na piśmie, a zawarcie umowy najmu może nastąpić po spełnieniu przez zainteresowane strony warunków określonych w tej zgodzie.

§ 20. 1. Najemcy lokali mieszkalnych komunalnych mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu mieszkalnego w celu poprawy warunków zamieszkiwania, jeżeli:

- 1) stan zdrowia, trwałe kalectwo najemcy lub współzamieszkującego z nim członka gospodarstwa domowego uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu o wyższym standardzie lub lokalu o korzystniejszej lokalizacji;
- 2) zajmowany przez najemcę lokal spełnia kryteria lokalu socjalnego lub nie odpowiada potrzebom najemcy z uwagi na zbyt małą powierzchnię lub złe wyposażenie techniczne, a najemca chce poprawić swoje warunki mieszkaniowe;
- 3) dokonanie zamiany uzasadnione jest szczególnymi względami społecznymi, a okoliczności te znajdują potwierdzenie w odpowiednich dokumentach;

4) zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do jego potrzeb i najemca chce zamienić dotychczas zajmowany lokal na inny o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie.

2. Jeżeli zamiana zmierza do rozdzielenia osób wspólnie zamieszkających w jednym lokalu pomiędzy dwa lub więcej lokali, po dokonaniu zamiany umowa najmu może być zawarta również z wstępnymi, zstępnymi, osobami przysposobionymi albo rodzeństwem najemcy pod warunkiem, że osoby te zamieszkują stale z najemcą do czasu zamiany lokali, co najmniej 3 lata i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 21. 1. Zamiana lokali może również nastąpić w wyniku propozycji złożonej najemcy przez Wójta Gminy. Propozycje te mogą dotyczyć:

- 1) najemców posiadających zaległości w opłatach za używanie lokalu, którym w celu uniknięcia dodatkowych kosztów związanych z wystąpieniem do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu, przedkładana jest propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni, niższym czynszu lub niższym standardzie.
- 2) najemców lokali podlegających komercjalizacji, którzy nie skorzystali z pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu w przypadku, gdy przyszły najemca zobowiąże się do nabycia tego lokalu.

2. Warunkiem zamiany, o której mowa w ust.1 pkt.1, jest spłata zadłużenia przez najemcę. Jeżeli jest to usprawiedliwione zasadami współżycia społecznego Wójt Gminy może odstąpić od tej zasady.

§ 22. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę uprawnioną do zamieszkania będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi).

Rozdział 11.

Zasady postępowania z osobami używającymi lokali bez tytułu prawnego

§ 23. Poza przypadkami określonymi w art.691 Kodeksu cywilnego Wójt Gminy może pod warunkiem braku zaległości w opłatach za lokal oraz spełnieniu kryteriów dochodowych, o których mowa w § 5 ust.1 pkt.4 niniejszej uchwały zawierać umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami:

- 1) nieposiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu, zameldowanymi i zamieszkującymi z najemcą do chwili jego śmierci w przedmiotowym lokalu, co najmniej 3 lata. W przypadku, gdy lokal zajmowany przez osoby, o których mowa, posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, Wójt może zaproponować zawarcie umowy lokalu o mniejszej powierzchni,
- 2) pozbawionymi tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych. Ponowne zawarcie umowy może nastąpić jedynie w przypadku całkowitej spłaty zobowiązań.

Rozdział 12.

Kryteria dochodowe gospodarstwa domowego uzasadniające zastosowanie obniżek czynszu

§ 24. 1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określa się, jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w półroczu poprzedzającym datę złożenia wniosku, o ile dochód nie będzie przekraczać kwoty:

- 1) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 35% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. O obniżenie wysokości czynszu mogą ubiegać się osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu, wyłączając najemców lokali socjalnych.

3. Najemca może ubiegać się o obniżenie wysokości czynszu na okres nie dłuższy niż 3 miesiące.

4. O wysokości obniżki czynszu każdorazowo decyduje Wójt Gminy Słupca.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słupca.

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

Przewodniczący Rady
(-) Jerzy Kopczyński

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013r.poz.645

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2006r. Nr 86, poz.602, Nr 94,poz.657,Nr 167,poz.1193,N r 249poz.1833z 2007r.Nr 128,poz 902,Nr 173,poz.1218 z 2010 Nr 3poz.13, z 2011r.Nr 224,poz 1342 z 2012 r. poz. 951