

**UCHWAŁA NR X/77/2011
RADY GMINY CHRZYPSKO WIELKIE**

z dnia 30 sierpnia 2011 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chrzypsko Wielkie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), Rada Gminy Chrzypsko Wielkie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chrzypsko Wielkie” stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chrzypsko Wielkie.

§ 3. Traci moc uchwała Rady Gminy Chrzypsko Wielkie nr VIII/55/2011 z dnia 28 czerwca 2011 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chrzypsko Wielkie.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
mgr inż. Grzegorz Sutek

Załącznik do Uchwały Nr X/77/2011

Rady Gminy Chrzypsko Wielkie

z dnia 30 sierpnia 2011 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY CHRZYPSKO WIELKIE

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chrzypsko Wielkie, w tym kryteria wynajmowania lokali oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Chrzypsko Wielkie.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „ustawie” – rozumie się ustawę z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.);
- 2) lokalu socjalnym – rozumie się lokal socjalny w rozumieniu ustawy;
- 3) lokalu zamiennym – rozumie się lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
- 4) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 5) kwocie najniższej emerytury – kwota najniższej emerytury ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 6) dochodzie – należy rozumieć dochód, w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o dodatkach mieszkaniowych
- 7) trudnych warunkach mieszkaniowych – należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej lub w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Chrzypsko Wielkie.

2. Zarząd mieszkaniowym zasobem gminy jest sprawowany przez Samorządowy Zakład Budżetowy w Chrzypsku Wielkim.

3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chrzypsko Wielkie wchodzi lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony i lokale socjalne.

4. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na:

- 1) lokale socjalne w przypadku gdy na gminie ciąży obowiązek ich zapewnienia,
- 2) wynajem dla osób o niskich dochodach i znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych.

5. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali socjalnych wynajmuje się na czas nieoznaczony.

6. Mieszkaniowy zasób gminy przeznaczony jest dla osób pozostających w szczególnie trudnych warunkach mieszkaniowych, zameldowanych na pobyt stały na terenie Gminy Chrzypsko Wielkie przez okres co najmniej ostatnich 5 lat.

7. W wyjątkowych wypadkach, podyktowanych charakterem wykonywanej pracy, Wójt Gminy Chrzypsko Wielkie, może podjąć decyzję o wynajęciu lokalu mieszkalnego innym osobom niż wymienione w ust. 6, wyłącznie na czas wykonywanej pracy.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie tych lokali w najem.

§ 3. 1. Określa się wysokość dochodu uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony:

- 1) w gospodarstwie wieloosobowym – średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie może przekraczać 100 % najniższej emerytury.
- 2) w gospodarstwie jednoosobowym – średni miesięczny dochód brutto wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie może przekraczać 150% najniższej emerytury.

2. Określa się wysokość dochodu uzasadniająca oddanie w najem lokalu socjalnego:

- 1) w gospodarstwie wieloosobowym – średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie może przekraczać 75 % najniższej emerytury.
- 2) w gospodarstwie jednoosobowym – średni miesięczny dochód brutto wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie może przekraczać 125% najniższej emerytury.

§ 4. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom nie posiadającym tytułu prawnego do innego lokalu, spełniającym warunki określone w § 3 ust. 1 pkt 1 lub pkt 2, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek nadzwyczajnych zdarzeń, w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru;
- 2) zamieszkują w budynkach bezpośrednio zagrożonych zawaleniem, w stosunku do których organ nadzoru budowlanego nakazał rozbiórkę budynku i jego opróżnienie.
- 3) opuszczającym rodziny zastępcze lub inne placówki opiekuńczo - wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletniości, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina Chrzypsko Wielkie;

§ 5. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku oraz spełniają warunki określone w § 3 ust. 2 pkt 1 lub 2.

§ 6. 1. Umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego może być przedłużona po upływie oznaczonego w niej czasu, jeżeli najemca spełnia warunki określone w § 3 ust. 2 pkt 1 lub pkt 2 lub § 5

§ 7. Powyższe zasady dotyczą także najmu lokali o powierzchni powyżej 80 m².

§ 8. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu dla lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych, określa się jako średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzającym dzień złożenia wniosku, o ile nie będzie przekraczać kwoty: 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 9. Osoba posiadająca umowę najmu na lokal mieszkalny lub lokal socjalny, która przestała spełniać warunki określone w § 4 ust. 1 lub § 5, jest zobowiązana niezwłocznie poinformować o tym fakcie wynajmującego i zastosować się do decyzji wynajmującego, który może zarządzić natychmiastowe opróżnienie lokalu.

§ 10. Zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych następuje w miarę posiadania przez gminę wolnych lokali i wymaga formy pisemnej.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 11. 1. Najemcy lokali zamieszkujący w trudnych warunkach mieszkaniowych są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych.

2. Najemcy lokali, będący w podeszłym wieku, bądź o stwierdzonej niepełnosprawności ruchowej oraz innych chorób na podstawie orzeczenia lekarskiego, mogą ubiegać się o zmianę lokalu na inny, położony na niższej kondygnacji.

§ 12. Poprawa warunków zamieszkiwania polega w szczególności na dostarczeniu lokalu o większej powierzchni użytkowej lub mieszkalnej, lokalu wyższym standardzie albo lokalu na niższej kondygnacji.

Rozdział 4.

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

§ 13. 1. Podstawą rozpatrzenia sprawy o udzielenie pomocy mieszkaniowej jest złożony przez zainteresowaną osobę wniosek z pełną dokumentacją, niezbędną do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych w niniejszej uchwale.

2. Stwierdzone braki formalne wniosku podlegają uzupełnieniu w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Nieuzupełnienie braków formalnych w określonym terminie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania, o czym wnioskodawca jest informowany.

3. Wstępna weryfikacja wniosku polega na ocenie, czy wnioskodawca spełnia kryteria określone niniejszą uchwałą. Fakt spełnienia kryteriów stanowi wyłącznie podstawę do wpisania wnioskodawcy na listę oczekujących na otrzymanie lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

4. Umieszczenie wnioskodawcy na liście nie stanowi dla wnioskodawcy podstawy o roszczenie zawarcia umowy najmu lokalu.

5. Osoby które przestały spełniać warunki z uchwały są skreślane z listy oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

6. Lista osób ubiegających się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy jest przedkładana do opiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

7. Umowy najmu lokalu mieszkalnego, na podstawie pełnomocnictwa Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie, zawiera Kierownik Samorządowego Zakładu Budżetowego w Chrzypsku Wielkim.

§ 14. 1. Komisję, o której mowa w §14 ust. 6 powołuje Wójt Gminy Chrzypsko Wielkie zarządzeniem.

2. W skład Komisji wchodzi 5 osób, w tym 2 osoby wskazane przez Radę Gminy Chrzypsko Wielkie.

3. Do zadań Komisji należy:

- 1) opiniowanie wniosków o przydział lub zamianę lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) dokonywanie wizji lokalnych w celu określenia warunków mieszkaniowych i bytowych osób składających wnioski.

4. Na opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej nie ma wpływu miejsce zajmowane na liście oczekujących oraz okres oczekiwania, a jedynie aktualna sytuacja społeczno- bytowa, w jakiej znalazł się wnioskodawca i spełnienie warunków uchwały.

§ 15. Wójt Gminy Chrzypsko Wielkie uwzględniając opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej przyznaje lokal osobie najbardziej potrzebującej biorąc pod uwagę aktualną sytuację bytową w jakiej znalazł się wnioskodawca spełniający warunki uchwały.

Rozdział 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

§ 16. 1. Najemcy lokali z mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale z tego zasobu, jak również z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Warunkiem dokonania zamiany lokali przez najemców lokali z mieszkaniowego zasobu gminy jest:

- 1) zgoda wyrażona przez Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie;
- 2) posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu;
- 3) brak zadłużenia czynszowego albo innych opłat za używanie lokalu przez przyszłego najemcę, lokalu, który ma podlegać zamianie.

3. Zamiana lokali wymaga dokonania przez strony czynności prawnych powodujących wygaśnięcie tytułów prawnych do zajmowanych przez osoby zamieniające lokale dotychczasowych lokali oraz powstania tytułów prawnych do lokali uzyskiwanych w wyniku zamiany.

Rozdział 6.

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

§ 17. 1. Regulacja stanu prawnego do lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy może nastąpić na rzecz osób, które:

- 1) stale zamieszkiwały w tym lokalu z byłym lokatorem i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej 5 lat;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku, nie są jego współwłaścicielami bądź tytuł prawny nie przysługuje członkowi gospodarstwa domowego, w którym pozostają.

2. W celu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego osoba wymieniona w ust. 1 winna złożyć pisemny wniosek o przydział lokalu.

3. Przydział lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1 następuje po rozpatrzeniu złożonego wniosku i spełnieniu warunków zawartych w § 3 ust. 1 lub ust. 2.

Rozdział 7.

Przepisy końcowe

§ 18. 1. Wójt Gminy Chrzypsko Wielkie może ponownie zawrzeć umowę najmu z byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, uregulował w całości zaległości czynszowe lub uregulował w części zaległości czynszowe i zawarł ugodę odnośnie terminów spłaty pozostałej kwoty, bądź wykonał inne obciążające go obowiązki, stanowiące podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się także wówczas, gdy po zakończeniu postępowania sądowego, strony zawarły porozumienie określające warunki i terminy wykonania obowiązków ciążących na byłym najemcy.

Przewodniczący
Rady Gminy
mgr inż. Grzegorz Sułek

