

UCHWAŁA Nr XI/63/07
RADY MIEJSKIEJ W UNIEJOWIE
z dnia 13 czerwca 2007 r.

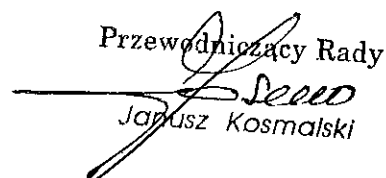
w sprawie przyjęcia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Uniejów

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr. 142, poz. 1591 ze zmianami: Dz.U. z 2002 r. Nr.23, poz.320; Dz.U. z 2002 r. Nr.62, poz. 558; Dz.U. z 2002 r. Nr.113, poz. 984; Dz.U. z 2002 r. Nr 214, poz. 1806; Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz.1568; Dz. U. Z 2002 r. Nr 153, poz. 1271; Dz.U. z 2004 r. Nr 102, poz.1055; Dz.U. z 2004 r. Nr 116, poz.1203; Dz.U. z 2004 r. Nr 167, poz.1759; Dz.U. z 2005 r. Nr 172, poz.1441; Dz.U. z 2006 r. Nr 17, poz.128; Dz.U. z 2005 r. Nr 175, poz.1457; Dz.U. z 2006 r. Nr 181, poz.1337) oraz art. 21 ust.1 pkt.3 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zmianami: Dz.U. z 2004 r. Nr 281, poz.2783; Dz.U. z 2004 r. Nr 281, poz.2786; Dz.U. z 2006 r. Nr 86, poz.602; Dz.U. z 2006 r. Nr 94, poz.657; Dz.U. 2006 r. Nr 167, poz.1193; Dz.U. z 2006 r. Nr 86, poz.602; Dz.U. z 2006 r. Nr 249, poz.1833)

Rada Miejska w Uniejowie uchwala, co następuje:

- §1.** Przyjmuje się Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Uniejów, stanowiące załącznik do uchwały.
- §2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Uniejów.
- §3.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia.

Przewodniczący Rady


Janusz Kosmański

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY UNIEJÓW

Rozdział I

Przepisy ogólne

1. Jednym z zadań gminy jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Na realizację tego zadania przeznaczony jest mieszkaniowy zasób gminy, który tworzą lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy. Lokale te będą przeznaczone dla rodzin o niskich dochodach oraz na lokale socjalne.

Dysponentem w/w lokali jest Burmistrz Miasta Uniejów.

2. Ilekcóć w dalszej treści zasad jest mowa o:

1) ustawie-należy przez to rozumieć ustawę 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).

2) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć poszczególne lokale mieszkalne w budynkach będących własnością lub współwłasnością Gminy Uniejów.

Rozdział II

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

1. O najem lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3- ech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2) O lokale socjalne mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 88% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 63 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

3) Przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o przydział mieszkania, samodzielnie zajmującą loka albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby.

4) Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu.

Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 ha przeliczeniowego ogłaszanego przez Prezesa GUS.

- 5) Umowa najmu lokalu socjalnego winna być zawarta na okres minimum 1 roku.

2. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

O najem lokalu komunalnego mogą wystąpić osoby:

- 1) zamieszkujące w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni izb mieszkalnych,
- 2) osoby zajmujące lokal nie spełniający wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 3) osoby zamieszkujące lokale o bardzo złym stanie technicznym, przeznaczone do kapitalnego remontu lub rozbiórki,
- 4) osoby bezdomne.

3. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawierania umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego.

Pierwszeństwo wynajmu lokalu w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- 1) spełniają kryteria dochodowości,
- 2) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 3) nabyły prawo do lokalu na podstawie wyroku sądowego,
- 4) zachodzi potrzeba opróżnienia lokalu na skutek koniecznego remontu lub rozbiórki najmowanego przez najemcę lokalu udokumentowana ekspertyzą budynku,
- 5) podejmują się przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. Osoby te winny wykazać się środkami finansowymi umożliwiającymi im wykonanie tego zadania i winny być zakwalifikowane do najmu lokalu komunalnego lub do przetargu ograniczonego o kupno lokalu komunalnego.

4. 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.

- 1) Zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagają pisemnej zgody najemców tych lokali oraz wynajmującego. Wynajmujący nie może odmówić zgody na zamianę lokali w swoich zasobach bez uzasadnionej przyczyny.
- 2) Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali należących do zasobów mieszkaniowych gminy a najemcami lokali w innych zasobach wymaga także pisemnej zgody najemców oraz właścicieli tych lokali. Wynajmujący odmówi zgody na zamianę lokalu pomiędzy najemcą lokalu komunalnego z osobą nie płacącą regularnie czynszu za najem lokalu w innych zasobach.

5. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej.

- 1) O najem lokalu w mieszkaniowym zasobie gminy może ubiegać się wyłącznie osoba posiadająca stałe lub co najmniej 5 letnie czasowe zamieszkanie w gminie Uniejów.

- 2) Nie będą rozpatrywane wnioski osób:
a) nie będących mieszkańcami Gminy Uniejów

b) które wcześniej zdały dobrowolnie lokal,
c) dokonały wcześniej dobrowolnej zamiany mieszkania na lokal o niższym standardzie.

- 3) Ustala się następujący tryb załatwiania wniosków o najem lokali:

a) wniosek składa się wraz z zaświadczeniami dokumentującymi jego dochód w Urzędzie Miasta w Uniejowie,
b) wniosek podlega rozpatrzeniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Burmistrza na czas kadencji Rady,
c) komisja w celu rozpatrzenia wniosku sprawdza warunki mieszkaniowe i dane zawarte we wniosku o przydział mieszkania,
d) komisja sporządza projekt listy przydziału mieszkań i opiniuje uwagi zgłoszone do projektu listy przydziału mieszkań,
f) komisja ustala kolejność na liście przydziału mieszkań przy uwzględnieniu warunków mieszkaniowych, zdrowotnych, rodzinnych, okresu oczekiwania na mieszkanie.

4) Członkowie Komisji po ustaleniu warunków mieszkaniowych wnioskodawcy w oparciu o zasady przydziału mieszkań wnioskują o zakwalifikowanie wnioskodawcy na listę osób oczekujących na najem lokalu komunalnego lub socjalnego.

5) Wniosek o najem lokalu komunalnego winien być rozpatrzony w ciągu 3 miesięcy od daty złożenia.

6) W przypadku zwolnienia się lokalu mieszkalnego Komisja wnioskuje z listy oczekujących osobę lub sporządza listę osób do zawarcia umowy najmu, przy czym osoba ta musi ponownie udokumentować, że wysokość osiąganego dochodu oraz warunki mieszkaniowe kwalifikują ją nadal do otrzymania przydziału lokalu komunalnego.

7) Projekt listy przydziału mieszkań zatwierdza Burmistrz i podaje do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń przez okres 14 dni. W okresie tym osoby zainteresowane mają prawo wniesienia uwag i zastrzeżeń, które rozpatruje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Komisji. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń Burmistrz podaje do wiadomości ostateczną listę przydziału mieszkań.

8) Osoba otrzymująca mieszkanie ma obowiązek jego przyjęcia i zasiedlenia w terminie jednego miesiąca od dnia podpisania umowy.

9) Nie dotrzymanie terminu spowoduje wygaśnięcie umowy i przyznanie prawa do lokalu innej osobie.

10) W przypadku dwukrotnej odmowy przyjęcia proponowanego mieszkania osoba podlega skreśleniu z listy.

11) Osoba umieszczona na liście do wynajmu lokalu socjalnego, w przypadku braku takiego lokalu może otrzymać wskazanie do lokalu za zapłatą czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy, z wyłączeniem lokali o pełnym standardzie.

12) W przypadkach szczególnie uzasadnionych Burmistrz może odstąpić od uregulowań zawartych w niniejszej uchwale i wskazać osobę do zawarcia umowy najmu po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji.

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

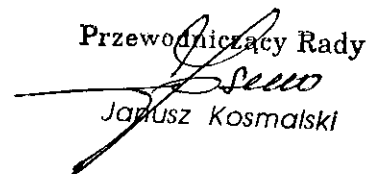
1) W lokalu opuszczonym przez najemcę mogą pozostać osoby wymienione w art. 691 Kc, nie mające prawa do innego lokalu.

- 2) W lokalach będących zasobami gminnymi meldowane są na pobyt stały wyłącznie za zgodą Burmistrza osoby bliskie najemcy tj. żona, mąż, syn, synowa, córka, zięć itd. Przy domeldowywaniu należy zwrócić uwagę, aby powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego nie była mniejsza niż 5 m².
- 3) W uzasadnionych przypadkach Burmistrz może wyrazić zgodę na zameldowanie osób obcych nie dłużej niż na okres 3 miesięcy.
- 4) Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do czasu jego wydania winna płacić odszkodowanie.

7. Kryteria oddawania w najem lokali o pow. użytkowej przekraczającej 80 m².

- 1) Lokale o powierzchni użytkowej przekraczające 80 m² mogą być oddane w najem za zapłatą czynszu wolnego, przy czym najemcę lokalu należy wyłonić w drodze przetargu. Przepisu tego nie stosuje się w razie oddania lokalu w najem rodzinie powyżej 5 osób.
- 2) Dopuszcza się w razie potrzeby możliwość podziału lokalu na 2 mniejsze.

Przewodniczący Rady



Jacek Kosmański