

RADA MIEJSKA w Wąchocku, ul. Wielkowiejska 1	
Dnia	2010 -04- 20
W PŁY N Ę Ł O L. dz. podpis.....	

UCHWAŁA Nr .../.../2010 (projekt)
RADY MIEJSKIEJ W WĄCHOCKU
z dnia 2010 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Wąchock**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późniejszymi zmianami)

RADA MIEJSKA W WĄCHOCKU
uchwala co następuje:

§ 1.

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąchock, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wąchock.

§ 3.

Traci moc uchwała nr X/58/2003 Rady Miejskiej w Wąchocku z dnia 30 czerwca 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 4.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

INSPEKTOR

Anna Gębura
mgr Anna Gębura

RADCA PRAWNY
Ewa Klaczyk
Ewa Klaczyk
KL-K-580

UZASADNIENIE

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy uchwalane są przez Rady gmin, co wynika z zapisów art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami).

Dotychczas obowiązujące zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąchock określone w Uchwale Nr X/58/2003 Rady Miejskiej w Wąchocku z dnia 30 czerwca 2003 r., nie uwzględniały zmiany przepisów art. 21 ust. 3 pkt 1 wyżej cytowanej ustawy, tj. w zakresie ustalania zasad wynajmowania lokali, określenia wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu. Aktualna treść uchwały wprowadza uregulowania wynikające ze zmienionego art. 21 wyżej cytowanej ustawy oraz dostosowuje jej postanowienia do istniejącego stanu zasobu mieszkaniowego gminy. W związku z powyższym podjęcie uchwały w ww. sprawie jest zasadne.

INSPEKTOR


mgr Anna Gębura

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąchock

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) i reguluje:

- 1) tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Wąchock,
- 2) kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu będą zawierane w pierwszej kolejności.

§ 2. Ilekroć w uchwale 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,
- 2) tytule prawnym - należy przez to rozumieć: akt własności lokalu lub budynku przeznaczonego na cele mieszkalne, umowę najmu, dzierżawy, użyczenia lokalu lub budynku mieszkalnego, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 3) miesięcznym dochodzie - należy przez to rozumieć dochód określony w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734, z późn. zm.), tj. wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenia chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, wykazany we wniosku dochód musi być udokumentowany,
- 4) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć określone w art. 4 ustawy 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),
- 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" (art. 3 ust. 2 ustawy o dodatkach mieszkaniowych),
- 6) burmistrzu - jest to Burmistrz Miasta i Gminy Wąchock.

Rozdział II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 3. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty:

- 160% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 110% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- obowiązującej w dniu złożenia wniosku i w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 4. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty:

- 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- obowiązującej w dniu złożenia wniosku i w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 5. 1. Obniżenie stawki czynszu może nastąpić w przypadkach wynikających z udokumentowanego niskiego dochodu gospodarstwa domowego najemcy, po uprzednim pisemnym wyrażeniu zgody przez Burmistrza. Wysokość dochodów w gospodarstwie domowym uzasadniająca zastosowanie obniżki wynosi:

- 1) dla gospodarstw domowych, w których przypada do 70% najniższej emerytury na 1 osobę uprawnioną do zajmowania lokalu mieszkalnego - 20%,
 - 2) dla gospodarstw domowych, w których przypada od 70% do 100% najniższej emerytury na 1 osobę uprawnioną do zajmowania lokalu mieszkalnego - 10%.
2. Obniżka czynszu udzielana jest na wniosek najemcy, na okres dwunastu miesięcy.
3. W przypadku, gdy najemca nadal wykazuje niskie dochody gospodarstwa domowego, wynajmujący może udzielić, na wniosek najemcy, obniżki czynszu na kolejny okres dwunastu miesięcy.
4. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku.
5. W sprawach dotyczących deklarowania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez wnioskodawcę przedkładane, stosuje się przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 15 m² ogólnej powierzchni użytkowej mieszkania;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym warunków pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział IV

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego,
- 2) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki,
- 3) są uprawnione do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub orzeczenia sądowego,
- 4) opuściły domy dziecka, lub rodzinę zastępczą, a przed umieszczeniem w danej placówce lub rodzinie zastępczej zamieszkiwały na terenie Gminy Wąchock i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania.

Rozdział V

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego

§ 8. 1. Najemcami lokalu socjalnego, w pierwszej kolejności, mogą zostać osoby nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu, które:

- 1) nabyły prawo do zajmowania takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego,
- 2) utraciły miejsce zamieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 3) podlegają wykwaterowaniu z lokalu zagrożonego katastrofą lub przeznaczonego do rozbiórki.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 24 miesiące.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeśli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

4. Z osobami, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania przydzielonego lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 4, a nie przekraczają dochodu określonego w § 3, Burmistrz może zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony na dotychczas zajmowany lokal, po uprzednim wyłączeniu go z zasobu lokali socjalnych.

Rozdział VI

Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych oraz wyrażania zgody na udostępnienie tych lokali przez najemców osobom trzecim

§ 9. 1. Najemcy lokali mieszkalnych, mogą dokonywać zamiany najmowanych lokali zarówno z najemcami, których lokale stanowią mieszkaniowy zasób gminy, jak również z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Zgodę na dokonanie zamiany lokali wyrażają najemca oraz wszystkie osoby pełnoletnie z nim zamieszkujące, uprawnione do zajmowania lokalu.

3. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokali następuje w przypadku gdy:

- 1) w wyniku zamiany zaistnieje zagęszczenie poniżej 15 m² powierzchni użytkowej lokalu przypadającej na 1 osobę,
- 2) występują zaległości w opłatach czynszu albo innych opłatach za używanie lokalu.

§ 10. 1. Burmistrz może zaproponować zamianę lokalu w przypadku gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków najmu,
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach czynszu albo innych opłatach za używanie lokalu.

2. Na wniosek najemcy gmina może dokonać zamiany na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej gdy:

- 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię,
- 2) najemca ubiega się o zamianę na lokal o niższym standardzie.

§ 11. Sprawy dotyczące wyrażenia zgody na zamianę lokali lub podnajem lokalu rozstrzyga Burmistrz.

Rozdział VII

Tryb rozpatrywania i załatwienia wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 12. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Wąchock zobowiązane są do złożenia wniosku o przydział lokalu.

2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

- 1) dane wnioskodawcy oraz osób wchodzących w skład jego gospodarstwa domowego,
- 2) opis sytuacji rodzinnej i dotychczasowych warunków zamieszkania.

3. Załączniki do wniosku o przydział lokalu stanowią:

- 1) udokumentowane oświadczenie o osiągniętych dochodach za okres ostatnich 3-ch miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- 2) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych zgodnie z ustawą z 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych, co stanowi podstawę do uzyskania dodatkowych informacji o sytuacji rodzinnej i socjalnej wnioskodawców.

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

5. O sposobie załatwienia wniosku Burmistrz zawiadamia wnioskodawcę na piśmie.

6. Wnioski osób spełniających kryteria zawarte w uchwale są wpisywane do ewidencji osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego prowadzonej przez Burmistrza.

§ 13. 1. Przydział lokali na czas nieoznaczony lub lokali socjalnych odbywa się w miarę uzyskania przez Burmistrza możliwości dysponowania wolnym lokalem mieszkalnym.

2. Przydziału lokalu dokonuje Burmistrz, według kolejności wpisu do ewidencji oraz zasad pierwszeństwa określonych w § 7 i § 8 załącznika do uchwały, po zaopiniowaniu wniosku osoby ubiegającej się o najem przez Miejską Komisję Mieszkaniową.

3. W wypadku gdy prawo pierwszeństwa określone w § 7 i § 8 załącznika do uchwały przysługuje więcej niż jednemu wnioskodawcy, o przydzieleniu lokalu decyduje wcześniejszy termin złożenia wniosku.

4. Przed przydzieleniem lokalu Burmistrz występuje o aktualizację danych zawartych we wniosku o przydział lokalu, jeżeli od daty złożenia wniosku minęło więcej niż 3 miesiące.

5. 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 § 3 i § 4 załącznika do uchwały,
- 3) dwukrotnie odmówiły przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu mieszkalnego.

§ 14. 1. W celu zapewnienia kontroli społecznej Burmistrz:

- 1) powołuje Miejską Komisję Mieszkaniową, w składzie:
 - a) osoba z Komisji Obywatelskiej przy Radzie Miejskiej w Wąchocku,
 - b) osoba z Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wąchocku,
 - c) osoba z Referatu Budownictwa, Gospodarki Komunalnej i Realizacji Inwestycji,
- 2) podaje do publicznej wiadomości informację o przeznaczeniu do wynajmu lokalu (lokali), przez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy w Wąchocku, na okres 21 dni.
- 3) podaje do publicznej wiadomości informację o zawarciu umowy najmu określonego lokalu, przez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy w Wąchocku, na okres 21 dni.

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

§ 15. 1. Osoby, które po śmierci najemcy lub w wyniku opuszczenia lokalu przez najemcę pozostały w lokalu, ale nie spełniają warunków określonych w art. 691 Kc, mogą wstąpić w stosunek najmu lokalu, jeżeli spełniają następujące warunki:

- 1) stale zamieszkiwały z najemcą oraz spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 i § 4 załącznika do uchwały;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego;
- 3) regularnie opłacają w imieniu dotychczasowego najemcy należności czynszowe i inne opłaty za używanie lokalu i nie posiadają zadłużeń z tego tytułu lub regularnie spłacają zadłużenie na podstawie ugody zawartej z Wynajmującym;
- 4) utrzymują lokal w należywym stanie technicznym.

2. W przypadku śmierci najemcy lub opuszczeniu lokalu przez najemcę i wymeldowaniu, osoby pozostałe w lokalu, niespełniające wymogów określonych w ust. 1, zobowiązane są najpóźniej w terminie jednego miesiąca opróżnić, opuścić i wydać lokal Wynajmującemu.

3. Potwierdzenie faktu stałego zamieszkiwania z najemcą, osób wymienionych w ust. 1, dokonuje się w oparciu o przeprowadzony przez Wynajmującego wywiad sąsiedzki.

Rozdział IX

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

- § 16. 1. Aktualnie brak jest w zasobie mieszkaniowym Gminy Wąchock lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².
2. W przypadku pozyskanie takiego lokalu do zasobu mieszkaniowego gminy, może on zostać oddany w najem w drodze przetargu ograniczonego, w którym mogą uczestniczyć członkowie wspólnoty samorządowej nieposiadający tytułu prawnego do innego lokalu, celem ustalenia najwyższej stawki czynszu.
3. Stawkę wywoławczą czynszu do przetargu ustali Burmistrz w drodze zarządzenia.

Rozdział X

Przepisy końcowe

§ 17. Lokale mieszkalne mieszczące się w budynkach szkół mogą być wynajmowane w pierwszej kolejności nauczycielom a następnie pracownikom zatrudnionym w tych placówkach.

§ 18. Burmistrz za zgodnym porozumieniem stron może zmienić dotychczasową umowę najmu lokalu zawartą na czas nieoznaczony na umowę najmu lokalu socjalnego w przypadku, gdy podczas trwania dotychczasowej umowy najemca spełni warunki określone w § 4 załącznika do uchwały.

§ 19. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąchock, nie może być właścicielem lub współwłaścicielem innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości, na której usytuowany jest budynek mieszkalny.

§ 20. Prawo ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Wąchock nie przysługuje osobie, która była właścicielem lub współwłaścicielem lokalu mieszkalnego lub nieruchomości, na której usytuowany jest budynek mieszkalny i przeniosła jego własność na inną osobę.