

**UCHWAŁA NR X/41/2011
RADY GMINY W DASZYNIĘ**

z dnia 13 czerwca 2011 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Daszyna**

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 (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106 poz. 675, Nr 40 poz. 230) 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2004 r. Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 86, poz. 602, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3 poz. 13) Rada Gminy w Daszynie uchwala co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Daszyna, określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr 32/VI/94 Rady Gminy Daszyna z dnia 30 grudnia 1994 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz Uchwała Nr 22/V/99 Rady Gminy Daszyna z dnia 19 lutego 1999 roku w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Daszyna.

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

Przewodniczący Rady Gminy
w Daszynie

Grzegorz Zduńczyk

Załącznik do Uchwały Nr X/41/2011
Rady Gminy w Daszynie
z dnia 13 czerwca 2011 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY DASZYNA

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Daszyna.

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

2. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane z zachowaniem obowiązujących przepisów:

- 1) na czas oznaczony;
- 2) na czas nieoznaczony;
- 3) na czas trwania stosunku pracy.

§ 3. Wynajmującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest Gmina Daszyna reprezentowana przez Wójta Gminy.

§ 4. Nawiązanie stosunku najmu lokalu następuje w drodze pisemnej umowy, zawieranej pomiędzy najemcą a właścicielem lokalu reprezentowanym przez Wójta Gminy.

Rozdział 2.

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

§ 5. Lokal mieszkalny może być wynajęty na czas nieoznaczony osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu, nie przekracza:

- 1) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. 1. Lokal socjalny może być wynajęty na czas oznaczony osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu, nie przekracza:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowa o najem lokalu socjalnego musi być zawarta na czas określony, maksymalnie do lat 3.

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

4. W sytuacji wzrostu dochodu rodziny, można zawrzeć umowę na czas nieoznaczony.

§ 7. 1. Za dochód uważa się sumę wszystkich przychodów członków gospodarstwa domowego osiągniętych w ostatnich trzech miesiącach poprzedzających datę złożenia wniosku, zgodnie z przepisami ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

2. Za kwotę najniższej emerytury uważa się kwotę obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8. 1. O poprawę warunków zamieszkiwania mogą się ubiegać osoby:

- 1)zameldowane i zamieszkujące na terenie gminy Daszyna na pobyt stały przez okres, conajmniej ostatnich pięciu lat;
- 2)nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu, a zamieszkujące w szczególnie trudnych warunkach mieszkaniowych, np. w lokalach, w których przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni mieszkalnej w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania.

2. Warunki punktu 1 i 2 muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 4.

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

§ 9. 1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu na czas nieoznaczony mają osoby:

- 1)zamieszkujące na podstawie umowy w budynkach komunalnych wyłączonych z dalszego użytkowania ze względu na zły stan techniczny;
- 2)pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, pożaru, katastrofy lub innego zdarzenia losowego.

2. W następnej kolejności lokale mieszkalne mogą być oddane w najem osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych tzn. osobom niemającym samodzielnego lokalu lub zamieszkującym w szczególnie trudnych warunkach tj. w lokalu nie spełniającym warunków technicznych do przebywania ludzi oraz w którym przypada mniej niż 5m² na osobę.

3. Wymienione wyżej osoby nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku.

§ 10. 1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu socjalnego mają osoby:

- 1)które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2)jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu jest niższy niż 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3)znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, u których na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni pokoi lub lokal nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 4)nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu

§ 11. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale, za pisemną zgodą wynajmującego, po udokumentowaniu, że:

- 1)posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali;
- 2)najemcy lokali podlegających zamianie nie są właścicielami lub współwłaścicielami domów mieszkalnych bądź innych lokali mieszkalnych;
- 3)na żadnym z najemców lokali podlegających zamianie nie ciąży zaległości z tytułu czynszu oraz innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali;
- 4)w wyniku zamiany łączna powierzchnia pokoi w każdym z lokali przypadająca na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania nie będzie mniejsza niż 5 m²;
- 5)możliwości finansowe osób ubiegających się o zamianę dają gwarancję pokrycia opłat za mieszkanie.

§ 12. Lokale socjalne nie podlegają zamianie.

Rozdział 6.

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

§ 13. 1. Zainteresowany wynajęciem lokalu mieszkalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Daszyna składa wniosek o wynajęcie lokalu do Urzędu Gminy.

2. Wniosek powinien zawierać informacje konieczne wg niniejszych zasad do określenia uprawnień do otrzymania lokalu oraz w załączeniu dokumenty na ich potwierdzenie.

3. Nie będą rozpatrywane wnioski osób, które:

- 1) zbyły lub przekazały swój lokal albo budynek mieszkalny;
- 2) dokonały dobrowolnej zamiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym lub powierzchni użytkowej, uprawniającej do starania się o pomoc Gminy;
- 3) są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu lub budynku mieszkalnego.

4. Wnioski osób ubiegających się o wynajęcie lokalu są rejestrowane wg kolejności wpływu na właściwym stanowisku.

5. Społeczną kontrolę co do prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy, do której zadań należy uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu oraz opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu, z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

6. Właściwy pracownik Urzędu Gminy w miarę potrzeb, lecz nie rzadziej niż raz w roku przedkłada Komisji, celem zaopiniowania, wnioski osób uprawnionych do zawarcia umowy, o ile w zasobach Gminy znajduje się w posiadaniu wolny lokal do wynajęcia.

7. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej właściwy merytorycznie pracownik sporządza wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

8. Sporządzony wykaz po zatwierdzeniu przez Wójta Gminy podaje się do publicznej wiadomości przez okres 30 dni, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Daszyna.

9. W oparciu o opinię Komisji, Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale.

10. W razie odmowy przyjęcia lokalu osobę skreśla się z listy przydziałów.

Rozdział 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

§ 14. 1. W przypadku śmierci głównego lokatora mieszkania, osoby pozostające w nim we wspólnym gospodarstwie domowym wchodzi w prawa najemcy:

- 1) obowiązkiem takich osób jest regulacja tytułu prawnego do lokalu;
- 2) w razie niedopełnienia tego obowiązku, Wójt wezwie te osoby do dobrowolnego opróżnienia lokalu, a po bezskutecznym wezwaniu może wystąpić do sądu z powództwem o nakazanie przez sąd opuszczenie lokalu.

2. Wójt Gminy z wymienionymi wyżej osobami zawiera umowę najmu, jeżeli:

- 1) okres stałego zameldowania i wspólnego zamieszkiwania w tym lokalu z najemcą jest nie krótszy niż pięć lat;
- 2) osoby ubiegające się nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu.

3. Warunki określone w ust. 2 pkt 1 i 2 muszą być spełnione łącznie.

4. W stosunku do osób, które pozostawały we wspólnym gospodarstwie domowym z najemcą w dniu jego śmierci lub opuszczenia przez niego lokalu, sporządza się umowę najmu na dotychczasowych zasadach.

5. W razie braku osób wymienionych w ust 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa. Powyższe uwarunkowanie nie dotyczy lokali mieszkalnych, których najem jest związany ze stosunkiem pracy i lokali socjalnych.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 15. 1. Wynajęcie lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia przekracza 80m² poprzedzone jest nieograniczonym przetargiem, którego celem jest ustalenie najwyższej stawki czynszu.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 określona stawka bazowa stanowi stawkę wyjściową.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 16. 1. Gmina zawrze umowę najmu z osobami, które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na adaptację lokalu niemieszkalnego na mieszkalny w budynku stanowiącym zasób Gminy Daszyna.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszymi "Zasadami" mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

3. Szczegółowy zakres obowiązków wynajmującego i najemcy określa każdorazowo umowa najmu.