

UCHWAŁA Nr XXXVII/214/2014
Rady Gminy w Baniach Mazurskich
z dnia 23 października 2014 roku

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu gminy.**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. póź. 594, 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 (Dz. U. z 2014 r. poz.150)

Rada Gminy w Baniach Mazurskich u c h w a l a, co następuje:

§ 1.

Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Banie Mazurskie, w tym lokali socjalnych.

§ 2.

1. O wynajem lokali z zasobów mieszkaniowych gminy mogą ubiegać się osoby, które:
 - 1) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych tj. zamieszkują w lokalu, w którym na 1 członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi,
 - 2) nie posiadały i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.
 - 3) zamieszkują na terenie gminy co najmniej 5 lat z zamiarem stałego pobytu.
2. Osoby wymienione w ust. 1 muszą spełniać ustalone niżej kryteria dochodowe:
 - 1) przy najmie lokalu na czas nieoznaczony średni miesięczny dochód (z ostatnich 3 miesięcy) na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 70 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, zarówno w momencie zakwalifikowania na listę uprawnionych do wynajęcia mieszkania, jak i w momencie zawierania umowy najmu;
 - 2) przy najmie lokalu socjalnego średni miesięczny dochód / z ostatnich 3 miesięcy/ na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, zarówno w momencie zakwalifikowania na listę uprawnionych do wynajęcia lokalu socjalnego, jak i w momencie zawierania umowy najmu.
3. W wyjątkowych przypadkach wynikających z:
 - 1) obowiązków nałożonych na gminę odrębnymi przepisami prawa,
 - 2) charakteru wykonywanej przez wnioskodawcę pracy - na czas zatrudnienia na terenie gminy Banie Mazurskie,
 - 3) sytuacji podyktowanej uzasadnionym interesem gminy Wójt Gminy po zaopiniowaniu przez właściwą Komisję Rady Gminy może podjąć decyzję o wynajęciu lokalu mieszkalnego osobom nie spełniającym warunków, o których mowa w ust. 1 i 2.
4. Nie będą rozpatrywane wnioski osób, które:
 - 1) zbyły lub przekazały swój lokal lub budynek mieszkalny,
 - 2) dokonały dobrowolnej zmiany warunków mieszkaniowych na gorsze,
 - 3) są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu lub budynku mieszkalnego.

§ 3

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

- 1) złożyły wniosek o zamianę lokalu na lokal mniejszy od dotychczas zajmowanego, jeżeli występująca różnica powierzchni mieszkalnej wynosi ponad 10 m²,
- 2) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu,
- 3) wykonały remont kapitalny lub odbudowę zniszczonego lokalu we własnym zakresie i na swój koszt - na warunkach określonych w odrębnej umowie,
- 4) podlegają wykwaterowaniu z budynku przeznaczonego do rozbiórki, remontu, modernizacji,
- 5) są inwalidami, którzy ze względu na konieczność poruszania się na wózku inwalidzkim ubiegają się o zamianę zajmowanego mieszkania na inne, dostosowane do ich potrzeb,
- 6) w wyniku orzeczenia sądowego przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 3) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a które przed umieszczeniem w domu dziecka zamieszkiwały na terenie gminy Banie Mazurskie i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu

3. Wójt Gminy Banie Mazurskie w miarę posiadanych możliwości dążyć będzie do przywracania samodzielności lokali mieszkalnych zajmowanych przez więcej niż jednego lokatora (t. j. lokali o wspólnym przedpokoju, kuchni, łazience, itp.) poprzez:

- 1) wynajmowanie opuszczonej części lokalu pozostającemu lokatorowi lub,
- 2) wynajmowanie pozostającemu lokatorowi innego, samodzielnego lokalu mieszkalnego.

§ 4

1. Lokatorzy lokali mieszkalnych, pozostających w zasobach gminy, mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali, jak również tych lokali na lokale w innych zasobach.

2. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga zezwolenia odpowiednich Gmin na jej dokonanie, które powinno być udzielone przez Wójta, gdy jest uzasadnione ze względu na ich słuszny interes, a w szczególności w razie:

- 1) nadmiernego zagęszczenia w lokalu, (poniżej 5 m² na 1 osobę powierzchni pokoi),
- 2) możliwość uzyskania w drodze zamiany mieszkania położonego w pobliżu miejsca pracy,
- 3) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
- 4) względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

3. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokalu może nastąpić w przypadku:

- 1) gdyby zamiana spowodowała naruszenie obowiązujących przepisów,
- 2) pogorszenia warunków mieszkaniowych,
- 3) kiedy lokal znajduje się w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub remontu gruntownego połączonym z wykwaterowaniem zamieszkałych w nim rodzin.

4. Nowemu lokatorowi, przysługują wszystkie uprawnienia jakie posiadał dotychczasowy lokator tego lokalu przed zamianą.

5. W przypadku zaległości w czynszu najmu za lokal gminy, zamiana lokalu jest dopuszczalna pod warunkiem wcześniejszego uregulowania zaległości.

6. Osoby zainteresowane zamianą mieszkań między sobą, składają wnioski do dysponentów tych lokali. We wniosku należy podać powody takiej zamiany.

7. Dysponenci mieszkań po zgromadzeniu wniosków i wydaniu swoich opinii w tym zakresie, komplet dokumentów przekazują do Wójta Gminy w celu uzyskania zgody na dokonanie zamiany

mieszkań pozostających w zasobach gminy, a także w przypadku kiedy jedno z zamienianych mieszkań pozostaje w zasobach gminy.

§ 5

Umowę o najem lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata. Umowę tę można przedłużyć na następny okres; jeżeli lokator nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego lokatora o 30 % ponad wysokość określoną w § 2 ust. 2 pkt 2, osoby zajmujące taki lokal, od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia uiszczają co miesiąc odszkodowanie. Odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać odszkodowania uzupełniającego.

§ 6

Lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m² będą oddawane w najem w drodze przetargu.

§ 7

1. Zawarcie umowy najmu, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu, uzależnione jest od wpłacenia przez lokatora kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Wysokość kaucji ustala się w wysokości 10-krotnego miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego na własność przez lokatora, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

3. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu i liczby, która po pomnożeniu przez kwotę miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy najmu stanowiła podstawę ustalenia wysokości pobranej kaucji.

§ 8

Wynajęcie, podnajęcie albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części wymaga zgody Wójta Gminy.

§ 9

1. Podstawą do zawarcia umowy najmu z osobami, o których mowa w § 2 jest umieszczenie tych osób na listach mieszkaniowych:

- 1) liście osób uprawnionych do wynajęcia mieszkania
- 2) liście osób uprawnionych do wynajęcia lokalu socjalnego.

2. Listy, o których mowa wyżej, zatwierdzane są przez Wójta Gminy, natomiast projekty tych list sporządzane są przy udziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Listy powinny zawierać następujące dane: imię i nazwisko osoby uprawnionej, adres zamieszkania, określenie liczby osób objętych wspólnym gospodarstwem domowym uprawnionego, wielkość przysługującego lokalu, uzasadnienie umieszczenia na liście, uwagi.

4. Kolejność na listach ustalona jest w porządku alfabetycznym, z tym, że w pierwszej kolejności umieszczane są osoby, które pozostały na listach z lat ubiegłych.

5. Listy sporządzane będą raz w roku, chyba że ustalone roczne listy zostaną zrealizowane wcześniej, wówczas sporządzone zostaną listy dodatkowe.

6. Wnioski o umieszczenie na listach przyjmowane są w Urzędzie Gminy, w okresie od dnia 1 listopada do dnia 31 października roku następnego. Wnioski złożone po tym terminie rozpatrywane są przy opracowywaniu list na rok następny.

7. Do zawarcia umowy najmu z osobami z list mieszkaniowych upoważnia się Wójta Gminy.

8. Osoby, które dwukrotnie odmówiły podpisania umowy najmu lokalu podlegają skreśleniu z listy bez prawa do ponownego ubiegania się o wynajęcie lokalu.

§ 10

1. Kontrola społeczna gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy odbywa się poprzez:

- 1) działalność Społecznej Komisji Mieszkaniowej jako organu opiniotwórczego, powołanego przez Wójta Gminy i działającego na podstawie regulaminu i niniejszej uchwały,
- 2) podawanie do publicznej wiadomości projektów i ostatecznych list osób uprawnionych do uzyskania mieszkania w zasobach gminy.

§ 11

1. Po opuszczeniu lokalu przez dotychczasowego lokatora, w stosunek najmu wступują: małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci lokatora i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których lokator był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z lokatorem, chyba, że lokator zamieszkał w lokalu /domu/, znajdującym się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, stanowiącym jego własność, bądź uzyskanym na podstawie umowy najmu albo spółdzielczego prawa do lokalu, a jego powierzchnia mieszkalna wynosi minimum 7 m² na osobę. Osoba pozostawiona może wstąpić w stosunek najmu pod warunkiem, że nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub domu.

2. W razie śmierci lokatora lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują osoby wymienione w ust. 1, jeżeli stale zamieszkiwały z lokatorem w tym lokalu do chwili jego śmierci.

3. Osobom nie wymienionym w ust. 1, które pozostały w lokalu po śmierci lokatora przysługuje prawo do lokalu socjalnego, chyba, że są to osoby będące pod władzą rodzicielską, które winny zamieszkać w mieszkaniu swoich opiekunów.

§ 12

Prawo do przyznania lokalu zamiennego w pierwszej kolejności przysługuje osobom, których dotychczasowo zajmowany lokal mieszkalny z zasobu gminy został zakwalifikowany do remontu decyzją organu nadzoru budowlanego z klauzulą wynikającą z art. 68 ustawy - Prawo budowlane i art. 108 k.p.a. - "natychmiastowa wykonalność".

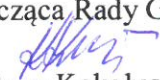
§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy .

§ 14

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego

Przewodnicząca Rady Gminy


Krystyna Kokolus