

Uchwała nr VI/34/2015
Rady Gminy Banie Mazurskie
z dnia 14 maja 2015r.

w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Banie Mazurskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150)

Rada Gminy Banie Mazurskie uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Banie Mazurskie, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

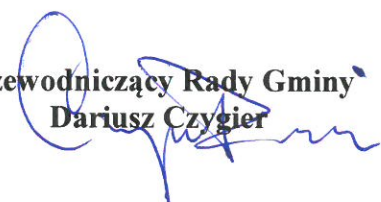
Traci moc uchwała Nr XXXVII/214/2014 Rady Gminy Banie Mazurskie z dnia 23 października 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Banie Mazurskie.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego.


Przewodniczący Rady Gminy
Dariusz Czygier

**ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD
 MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

- § 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Banie Mazurskie, zwanej dalej Gminą, w tym lokali socjalnych.
- § 2. Ustala się następujący tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych:
- 1) weryfikację wniosków, składanych do Wójta Gminy Banie Mazurskie, zwanego dalej Wójtem, pod względem formalnym i merytorycznym przeprowadza upoważniony pracownik Urzędu Gminy Banie Mazurskie, zwanego dalej Urzędem Gminy,
 - 2) wnioskodawców, uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, wprowadza do rejestru osób oczekujących na lokal, upoważniony pracownik Urzędu Gminy,
 - 3) prowadzony rejestr powinien zawierać co najmniej następujące dane: imię i nazwisko osoby uprawnionej, adres zamieszkania, określenie liczby osób objętych wspólnym gospodarstwem domowym uprawnionego, uzasadnienie umieszczenia w rejestrze, uwagi,
 - 4) kolejność wpisów w rejestrze ustalona jest w porządku alfabetycznym, z tym, że w pierwszej kolejności, na dany rok, umieszczane są osoby, które pozostały w rejestrze z lat ubiegłych,
 - 5) rejestr sporządzany jest w okresie rocznym, chyba że ustalony roczny rejestr zostanie zrealizowany wcześniej, wówczas sporządzony zostanie rejestr dodatkowy,
 - 6) wnioski o umieszczenie w rejestrze przyjmowane są w Urzędzie Gminy, w okresie od 1 listopada danego roku do 31 października roku następnego. Wnioski złożone po tym terminie rozpatrywane są przy opracowywaniu rejestru na rok następny,
 - 7) w przypadku posiadania wolnych lokali mieszkalnych lub socjalnych, Wójt tworzy, w oparciu o rejestr, listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu,
 - 8) listy o których mowa w pkt 7 podaje się do publicznej wiadomości na stronie internetowej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w celu przeprowadzenia kontroli społecznej,
 - 9) Wójt może zażądać od osób umieszczonych na listach osób oczekujących na najem lokalu komunalnego i socjalnego o przedstawienie zaświadczenia o dochodach,
 - 10) osoby umieszczone w rejestrze osób oczekujących na lokal, w przypadku zmiany miejsca zamieszkania zobowiązane są do poinformowania o zmianie adresu. W przypadku braku aktualizacji adresu miejsca zamieszkania, korespondencja wysłana na adres wskazany we wniosku nieodebrana pomimo dwukrotnego awizowania, zwrócona z adnotacją "adresat wyprowadził się" lub "adresat nieznan" spowoduje skreślenie z listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu,
 - 11) osoby, które dwukrotnie odmówiły podpisania umowy najmu lokalu podlegają skreśleniu z rejestru bez prawa do ponownego ubiegania się o wynajęcie lokalu.
- § 3. 1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które spełniają łącznie następujące warunki:
- 1) zamieszkują na terenie Gminy,
 - 2) nie posiadają samodzielnego lokalu mieszkalnego,
 - 3) których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień wpisu do rejestru osób oczekujących na lokal jak i w momencie zawarcia umowy najmu mieści się w przedziale (100-300%) najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub (80-200%) najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.
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,
- 3) w sytuacji podyktowanej uzasadnionym interesem gminy, Wójt, 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 zamiany warunków mieszkaniowych na mniej korzystne.

§ 5. 1. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób:

- 1) zamieszkujących na terenie Gminy,
- 2) nie posiadających samodzielnego lokalu mieszkalnego,
- 3) których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień wpisu do rejestru osób oczekujących na lokal jak i w momencie zawarcia umowy najmu nie przekracza kwoty 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.
3. Zawarcie umowy o najem lokalu socjalnego może nastąpić również z osobą niespełniającą warunków, o których mowa w ust. 1, której w prawomocnym wyroku sądowym przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego.
4. Umowę najmu na lokal socjalny zawiera się na czas oznaczony do trzech lat. Umowę tę można przedłużyć na następny okres jeżeli lokator nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 6. Za dochód, o którym mowa w § 3 i § 5 uważa się dochód przeliczony na członka gospodarstwa domowego według przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

§ 7. Wójt 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.

§ 8. 1. Z zastrzeżeniem § 14 pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, przysługuje:

- 1) osobom, którym w wyniku orzeczenia sądowego przysługuje prawo do lokalu zamiennego,
- 2) najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, którzy pozbawieni zostali mieszkań wskutek klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego,
- 3) osobom, które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu,
- 4) osobom, które wykonały remont kapitalny lub odbudowę zniszczonego lokalu mieszkalnego we własnym zakresie i na swój koszt - na warunkach określonych w odrębnej umowie,
- 5) osobom podlegającym wykwaterowaniu z budynku przeznaczonego do rozbiórki, remontu,
- 6) osobom samotnie wychowującym dwoje lub więcej dzieci,
- 7) inwalidom, którzy ze względu na konieczność poruszania się na wózku inwalidzkim ubiegają się o zamianę zajmowanego mieszkania na inne, dostosowane do ich potrzeb.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:
- 1) osobom posiadającym prawomocny wyrok sądu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,

- 2) osobom, które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą i inną placówkę wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania,
 - 3) osobom, które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego,
 - 4) osobom bezdomnym zamieszkującym na terenie Gminy,
 - 5) osobom, które wywiązują się z obowiązku utrzymania we właściwym stanie technicznym i sanitarnym dotychczas zajmowanego lokalu i przestrzegają regulaminu porządku domowego.
3. W przypadku zbiegu uprawnień do pierwszeństwa w zawarciu umowy, stosuje się kolejność wymienioną odpowiednio w ust. 1 lub ust. 2.

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

§ 10. 1. Ustala się następujące warunki zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, dokonywanych w trybie porozumienia między najemcami:

- 1) dokonanie zamiany może nastąpić pomiędzy najemcami na wniosek zainteresowanych,
 - 2) nie może być zawarta umowa najmu uchybiająca normom zagęszczenia powierzchni mieszkalnej.
2. W przypadku, uzasadnionym względami zdrowotnymi najemcy lub członka jego gospodarstwa domowego, udokumentowanym przez komisję lekarską (orzekającą o stanie jego zdrowia), może być dokonana zamiana lokalu na inny wolny lokal.
3. Dopuszcza się zamianę lokali, z których jeden jest zadłużony na następujących zasadach:
- 1) najemca lokalu zadłużonego przechodzi na lokal mniejszy,
 - 2) najemcą, z którym jest dokonywana zamiana spłaca zaległości czynszowe i pochodne najemcy zadłużonego.
4. Dopuszcza się zamianę lokali przez osoby zajmujące lokale w mieszkaniowym zasobie Gminy z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach na następujących warunkach:
- 1) dokonanie zamiany może nastąpić pomiędzy najemcami nie posiadającymi zaległości z tytułu czynszu lub innych dodatkowych obciążeń związanych z eksploatacją najmowanego lokalu,
 - 2) nie może być zawarta umowa najmu uchybiająca normom zagęszczenia powierzchni mieszkalnej, przyjętej w niniejszej uchwale.
5. Osoby zainteresowane zamianą mieszkań pomiędzy sobą, składają wnioski do dysponentów tych lokali. We wniosku należy podać powody takiej zamiany.
6. Wójt podejmuje decyzję o wyrażeniu zgody na zamianę mieszkań pozostających w zasobach gminy, a także w przypadku kiedy jedno z zamienianych mieszkań pozostaje w zasobach gminy.
7. Lokale socjalne podlegają zamianie na inny wolny lokal socjalny wyłącznie z uwagi na:
- 1) przeznaczenie budynku do remontu kapitalnego, modernizacji lub rozbioru,
 - 2) uznania lokalu za nie nadający się na stały pobyt ludzi,
 - 3) klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego.

§ 11. Prawo do poprawy warunków zamieszkiwania przysługuje:

- 1) najemcy mieszkającemu w lokalu o powierzchni pokoi przypadającej na członka gospodarstwa domowego najemcy mniejszej niż 5m², jeżeli nie zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu związanych z najmem lokalu,
- 2) najemcy będącemu osobą niepełnosprawną, najemcy prowadzącemu wspólne gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną oraz innemu najemcy, jeżeli przemawiają za tym ważne przyczyny związane z korzystaniem z lokalu lub inne ważne okoliczności, a najemca nie zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu związanych z najmem lokalu.

- § 12. 1. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu mieszkalnego przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z pozostającymi w nim pełnoletnimi dziećmi, osobami pełnoletnimi przysposobionymi, wnukami, rodzicami lub rodzeństwem, spełniającymi kryterium dochodowe, o którym mowa w § 3 ust. 1, stale dotychczas zamieszkującymi z najemcą przez okres minimum 3 lat oraz nie posiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku śmierci najemcy lub byłego najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostającymi w lokalu osobami innymi niż wymienione w art. 691 kc, nie posiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego i spełniającymi kryterium dochodowe, o którym mowa w § 3 ust. 1, stale dotychczas zamieszkującymi z najemcą przez okres minimum 3 lat, pod warunkiem całkowitej spłaty zadłużenia, w przypadku gdy takie występuje.
- § 13. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80m² są oddawane w najem na zasadach określonych w uchwale dla pozostałych lokali mieszkalnych.
- § 14. Poza kolejnością oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały zajmowały lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na podstawie umów najmu zawartych na czas oznaczony, wykonały na własny koszt prace remontowe mające na celu poprawę standardu zajmowanych lokali, wywiązują się z obowiązku utrzymania we właściwym stanie technicznym i sanitarnym dotychczas zajmowanego lokalu i przestrzegają regulaminu porządku domowego, wywiązują się z obowiązku regularnego uiszczania czynszu i opłat niezależnych od właściciela lokalu oraz złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Dariusz Czajka