

UCHWAŁA NR XXVI / 151 / 13

RADY GMINY NOWOGRÓDEK POMORSKI

z dnia 14 listopada 2013 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy Nowogródek Pomorski.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz.594 ze zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 ze zm.) uchwala się co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała ma zastosowanie do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowogródek Pomorski, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 ze zm.) reguluje:

- 1) zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowogródek Pomorski;
- 2) kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności;
- 3) termin składania wniosków,
- 4) termin rozpatrzenia wniosków.

§ 2. 1. Wójt Gminy Nowogródek Pomorski powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową jako organ doradczy Wójta, w skład niej powinno wejść, co najmniej dwóch radnych.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa działa na podstawie regulaminu przyjętego przez Radę Gminy.

3. Zadaniem Komisji jest sprawdzenie warunków mieszkaniowych oraz opiniowanie wniosków osób kwalifikujących się do zawarcia umowy najmu.

§. 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 ze zm.);
- 2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód określony w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 966 ze zm.);
- 3) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r. poz. 966 ze zm.);
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 5) kryteriach dochodowych należy przez to rozumieć;

- a) pozostawanie w niedostatku – to udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o najem lokalu socjalnego i zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający:
 - 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 30% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- b) niskie dochody – to udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego i zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający:
 - 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 6) osoby bliskie- należy przez to rozumieć osoby wymienione w art. 691 § 1 k.c. oraz rodziców, rodzeństwo i dzieci wychowywanych w rodzinie zastępczej.

Rozdział II

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony

§ 4. Lokal mieszkalny, który ze względu na standard nie jest wynajmowany jako lokal socjalny, wynajmuje się osobom, które są mieszkańcami Gminy Nowogródek Pomorski i osiągają niskie dochody.

§ 5. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony kwalifikują się osoby:

- 1) zamieszkałe w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub w budynkach, w których występuje stan zagrożenia życia i zdrowia mieszkańców bez względu na dochód rodziny i powierzchnię mieszkalną przypadającą na członka rodziny,
- 2) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej; katastrofy budowlanej lub innych czynników zewnętrznych bez względu na kryterium dochodu, (jeżeli mieszkania te należały do mieszkaniowego zasobu gminy),
- 3) opuszczające placówki socjalizacyjne w wyniku osiągnięcia pełnoletniości, jeżeli ich dochód nie przekracza poziomu określonego w § 3 pkt 5 lit. b, uchwały i nie ma możliwości ich powrotu do miejsca poprzedniego pobytu stałego z uwagi na sytuację mieszkaniową i rodzinną,
- 4) mieszkające w lokalach, w których przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi na jednego członka rodziny,
- 5) nie posiadające tytułu prawnego do lokalu.

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom wymienionym w § 4 pkt 1-5 oraz osobom, o których mowa w art. 21 ust. 4 ustawy.

§ 7. W dalszej kolejności umowy najmu będą zawierane z osobami:

- 1) przebywającymi na terenie Gminy Nowogródek Pomorski przez okres co najmniej 5 lat i spełniającymi wymogi określone w § 3 pkt 5 lit. b uchwały, chyba że:
 - a) dobrowolnie zrzekły się uprawnień do lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy,
 - b) wobec tych osób sąd orzekł o braku uprawnień do lokalu socjalnego,

- c) z osobami tymi rozwiązano umowę najmu, lecz nadal zajmują one lokal z uwagi na brak orzeczenia sądowego eksmisji.

Rozdział III

Zasady wynajmowania lokali socjalnych na czas oznaczony

§ 8. Najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby, które są mieszkańcami Gminy Nowogródek Pomorski, a które znalazły się w niedostatku.

§ 9. Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony kwalifikują się osoby, które:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 2) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) opuściły dom dziecka, rodziny zastępcze a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Nowogródek Pomorski i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania;
- 4) są osobami bezdomnymi i udokumentują pobyt stały na terenie w Gminy Nowogródek Pomorski wynoszący co najmniej 5 lat.

§ 10. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, jednak nie dłużej niż na okres 5 lat.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego, po upływie oznaczonego w niej terminu, można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w niedostatku.

3. Osobom, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodu określonego jak dla osób znajdujących się w niedostatku, jednak nie więcej jak dla osób o niskich dochodach Gmina Nowogródek Pomorski, na zasadzie wzajemnego porozumienia stron, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony po uprzednim wyłączeniu lokalu z zasobu lokali socjalnych.

4. Osoby pozbawione tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych, mogą wnioskować o ponowne zawarcie umowy, w przypadku całkowitej spłaty zobowiązań.

Rozdział IV

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem wstępują po śmierci najemcy.

§ 11. Osoby bliskie pozostające w lokalu po opuszczeniu go na stałe przez najemcę i rozwiązaniu umowy najmu mogą wstąpić w stosunek najmu, jeżeli lokal jest użytkowany zgodnie z przeznaczeniem, a opłaty są wnoszone w terminie. Prawo to nie przysługuje, jeżeli najemca przeniósł się do lokalu, do którego przekwaterowanie wszystkich dotychczasowo

zamieszkałych osób nie spowoduje nadmiernego przegęszczenia - poniżej 5 m² powierzchni pokoi.

Jeżeli w lokalu pozostały dzieci najemcy mogą oni wynająć lokal na zasadzie współnajmu.

§ 12. Jeżeli osoby bliskie nie spełniają wymogu określonego w § 9 Wójt upoważniony jest do wyznaczenia dodatkowego terminu na ich wykonanie. Termin ten nie może przekraczać 3 miesięcy.

W przypadku nie dotrzymania warunków określonych w niniejszym paragrafie osoby bliskie zamieszkujące bez tytułu prawnego mają obowiązek opuszczenia lokalu w terminie 6 miesięcy.

§ 13. Osoby nie wymienione w § 3 pkt 6 niniejszej uchwały, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, na podstawie art. 691 § 1 k.c. są zobowiązane do opuszczenia lokalu w terminie do 6 miesięcy.

Rozdział V

Zamiana lokali

§ 14. Potrzeby mieszkaniowe osób posiadających samodzielne mieszkania zaspokajane będą w drodze zamiany pomiędzy osobami zainteresowanymi.

§ 15. Wzajemna zamiana lokali pomiędzy osobami zainteresowanymi wymaga ich porozumienia oraz uzyskania zgody na zawarcie umów najmu z dysponentami tych lokali. Jeżeli przedmiotem zamiany jest dom jednorodzinny, lokal stanowiący odrębną nieruchomość lub lokal zajmowany na podstawie własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego dokonanie zamiany wymaga przeniesienia prawa do lokalu na rzecz gminy w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

§ 16. Zamiana polegająca na dostarczeniu lokalu wolnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w zamian za lokal zajmowany dotychczas przez najemcę może być zrealizowana w pierwszej kolejności, jeżeli za zamianą przemawiają szczególnie ważne względy, są to:

- trwałe i widoczne kalectwa wymagające korzystania przez najemcę lub osoby z nim zamieszkujące z wózka inwalidzkiego,
- występowanie nadmiernego przegęszczenia, tzn. mniej niż 5 m² powierzchni pokoi na jedną osobę.

§ 17. Niedopuszczalna jest zamiana na większy i wyżej czynszowany lokal jeżeli w lokalu dotychczasowym w okresie ostatnich 12 miesięcy wystąpiło zadłużenie przekraczające 2 miesiące.

Rozdział VI

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni powyżej 80 m²

§ 18. Lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem w drodze przetargu, przy czym pierwszy przetarg winien być ograniczony do mieszkańców ujętych w rejestrze osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na czas nieoznaczony. Stawkę wyjściową czynszu ustala się jak za pozostałe lokale mieszkalne.

Rozdział VII

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych na czas oznaczony

§ 19. Wnioski o najem lokalu mieszkalnego merytorycznie rozpatrywane będą w Referacie Rolnictwa i Gospodarki Mieniem Komunalnym, który opiniuje sposób kwalifikacji wniosku. Wzór wniosku stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 20. 1. Wnioskodawca ubiegający się o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub socjalnego składa wypełniony wniosek w terminie do końca sierpnia każdego roku i załącza:

- 1) dowody potwierdzające przebywanie na terenie Gminy Nowogródek Pomorski;
- 2) zaświadczenie dotyczące osiągniętych dochodów;
- 3) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2002r. Nr 101.poz. 926 ze zm.) w celu realizacji wniosku mieszkaniowego.

2. Wnioski składa się w sekretariacie Gminy Nowogródek Pomorski

3. Wnioski złożone po terminie, o którym mowa jest w ust. 1, rozpatrywane będą w roku następnym.

4. Złożenie przez wnioskodawcę zaświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i finansowej w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 21. Wójt Gminy Nowogródek Pomorski raz na rok podaje do publicznej wiadomości osoby zakwalifikowane do najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego. Umieszczenie w rejestrze nie jest jednoznaczne z wydaniem skierowania o najem lokalu mieszkalnego i nie zobowiązuje gminy do zapewnienia mieszkania w określonym terminie. W okresie oczekiwania na wskazanie konkretnego lokalu do zasiedlenia wnioski osób zakwalifikowanych o najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego podlegają weryfikacji. Z powyższego wyłączone są wnioski osób, którym prawo do lokalu socjalnego przyznał sąd. Weryfikacja winna być przeprowadzona do 15 października każdego roku. W przypadku zmiany sytuacji mieszkaniowej i materialnej i nie spełniania kryteriów kwalifikujących do najmu osoba zostaje skreślona z rejestru. Decyzję o tym podejmuje Wójt.

§ 22. Osoby, które odmówią przyjęcia wskazanego lokalu zostają skreślone z rejestru. Decyzję o wykreśleniu podejmuje Wójt.

§ 23. W uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy Nowogródek Pomorski może zastosować inne kryteria i kolejność niż określone powyżej, jeżeli przemawiają za tym szczególne względy zdrowotne, rodzinne i społeczne. W takim przypadku zobowiązany jest on do zasięgnięcia opinii organów opieki społecznej; Społecznej Komisji Mieszkaniowej i uzyskania akceptacji Rady Gminy.

Rozdział VIII

Postanowienia końcowe

§ 24. Traci moc uchwała Nr XXI/143/2001 Rady Gminy w Nowogrodku Pomorskim z dnia 18 grudnia 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych (Dz. Urz. Woj. z 2002r. Nr 23 poz. 396).

§ 25. Uchwała wchodzi w życie 14 dni po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady

Robert Rzeźnicki