

UCHWAŁA Nr XXIII/153/16
RADY MIEJSKIEJ W JEZIORANACH

z dnia 26 listopada 2016 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Jeziorany

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 poz.446 z późn. zm.) i art. 21 ust.1 pkt 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) Rada Miejska w Jezioranach uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeziorany, w tym lokali socjalnych.

§ 2.1. O wynajem lokali z zasobów mieszkaniowych Gminy mogą ubiegać się osoby, które znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, tj. zamieszkują w lokalu, w którym na 1 członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni pokoi.

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 przed datą złożenia wniosku) na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 90% 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 przed datą złożenia wniosku) na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, zarówno w momencie zakwalifikowania na listę uprawnionych do wynajęcia mieszkania, jak i w momencie zawierania umowy najmu;

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 60% kwoty najniższej emerytury;

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego 40% Kwoty najniższej emerytury, przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego.

§ 3.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) najemcom lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, którzy pozbawieni zostali mieszkań wskutek klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego,
- 2) najemcom występującym o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy,
- 3) małżeństwom i osobom pozostającym w faktycznym pożyciu, prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe, które wychowują dwoje lub więcej dzieci i posiadającym stałe dochody,
- 4) osobom samotnie wychowującym dwoje lub więcej dzieci i posiadającym stałe dochody,
- 5) osobom mieszkającym w budynku wymagającym opróżnienia w związku z koniecznością remontu lub rozbioru,
- 6) zamieszkują na terenie Gminy co najmniej 5 lat,
- 7) nie posiadały i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

- 1) posiadającym prawomocny wyrok eksmisyjny z prawem do lokalu socjalnego lub tymczasowego,
- 2) pozostających w wyjątkowo trudnej sytuacji rodzinnej lub społecznej, których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza dochodu określonego w § 2 ust.2 pkt 2),
- 3) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Jeziorany, nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 4. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy zobowiązane są do złożenia wniosku o przydział lokalu w Urzędzie Miejskim w Jezioranach

2. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawcę powiadamia się na piśmie.

3. Organem kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa, którą powołuje Burmistrz w drodze Zarządzenia. Okres funkcjonowania Komisji jest równy kadencji Rady Miejskiej.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa pełni rolę organu opiniującego i doradczego. Skład ilościowy Komisji - 7 osób.

5. Lista osób, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu będzie sporządzana raz w roku, w przypadku wcześniejszej realizacji, zostanie sporządzona lista dodatkowa.

6. Kolejność na liście ustalona jest w porządku alfabetycznym, co nie oznacza kolejności przydziału lokalu.

7. Osoby zakwalifikowane do ubiegania się o lokal zobowiązane są do aktualizacji informacji zawartych we wniosku w zakresie:

- 1) wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego,
- 2) zmiany sytuacji rodzinnej,
- 3) zmiany sytuacji mieszkaniowej lub miejsca zamieszkania,
- 4) zmiany sytuacji zdrowotnej.

8. Osoby, które dwukrotnie odmówiły podpisania umowy najmu podlegają skreśleniu z listy. Mogą się ubiegać ponownie o wynajęcie lokalu, na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

§ 5.1. Najemca lokalu mieszkalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może otrzymać inny lokal mieszkalny lub socjalny, jeżeli spowoduje to poprawę efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy lub niezbędne jest do realizacji zadań własnych Gminy.

2. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, potwierdzona obopólnym oświadczeniem woli, wymaga zezwolenia Gminy i może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, a w szczególności:

- 1) nadmiernego zagęszczenia w lokalu, (poniżej 5m² powierzchni pokoi na osobę),
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
- 3) względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

3. W przypadku zaległości w czynszu najmu za lokale, zamiana jest dopuszczalna pod warunkiem wcześniejszego uregulowania zaległości.

4. 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 połączonego z wykwaterowaniem zamieszkałych w nich rodzin.

5. Lokale socjalne podlegają zamianie na inny wolny lokal socjalny wyłącznie z uwagi na:

- 1) przeznaczenie budynku do remontu kapitalnego, modernizacji lub rozbiórki,
- 2) uznania lokalu za nie nadający się na pobyt stały ludzi,
- 3) klęskę żywiołową lub inne zdarzenie losowe.

§ 6. Umowę o najem lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 2 lata. Umowę tę można przedłużyć na następny okres; jeżeli lokator nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 7. Najemca, który został pozbawiony tytułu prawnego do zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z powodu zaległości w opłatach, a uregulował zadłużenie może ubiegać się o ponowne zawarcie umowy na ten lokal.

§ 8. 1. W razie śmierci najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (z wyłączeniem lokali socjalnych) w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych.

2. Osoby wymienione w ust.1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

3. W razie braku osób wymienionych w ust.1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

4. Przepisów ust.1- 3 nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego.

5. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu mieszkalnego przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z pozostającymi w nim pełnoletnimi dziećmi, wnukami, rodzicami lub rodzeństwem spełniającym kryterium dochodowe, o którym mowa w § 2 ust.1, stale zamieszkującymi z najemcą przez okres minimum 5 lat i nie posiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego.

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

§ 10. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy o powierzchni użytkowej powyżej 80m² będą oddawane w najem w drodze przetargu.

§ 11. 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".

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jezioran.

§ 13. Traci moc uchwała Nr XXVII/268/01 Rady Miejskiej w Jezioranach z dnia 31 grudnia 2001 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta i gminy.

§ 14. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2017 roku

Przewodniczący Rady Miejskiej

Bogusław Wierzbicki

Uzasadnienie:

Uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeziorany została sporządzona na podstawie art. 21 ust.1 pkt 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610).

W uchwale zostały określone zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m².

Uchwała wprowadza uregulowania wynikające z wyżej cytowanej ustawy i dostosowuje jej postanowienia do aktualnych potrzeb gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jeziorany.