

RADA GMINY WILKOWICE

UCHWAŁA NR XIV/90/2003 Rady Gminy Wilkowice z dnia 19 listopada 2003 r.

w sprawie : ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wilkowice.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst z 2001 r. Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733 z późn. zm.)

Rada Gminy uchwala co następuje :

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1.

1.Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wilkowice.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733 z późn. zm.) .

§ 2.

Mieszkaniowy zasób gminy Wilkowice tworzą lokale stanowiące własność Gminy.

§ 3.

Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów brutto tj. uzyskanych z tytułu zatrudnienia u pracodawcy, umowy zlecenia, umowy o dzieło, z tytułu otrzymania pomocy socjalnej, ubezpieczenia społecznego, oraz tytułu otrzymania zasiłku dla bezrobotnych, członków gospodarstwa domowego osiągniętych w okresie 3 miesięcy poprzedzających weryfikację wniosku o przydział lokalu wchodzącego w mieszkaniowy zasób gminy.

§ 4.

Za najniższą emeryturę należy rozumieć emeryturę obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku, ogłoszoną przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim.

ROZDZIAŁ II

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilkowice

§ 5.

1. Gmina Wilkowice gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne osobom :

- a/ pełnoletnim zamieszkującym na stałe na obszarze gminy Wilkowice przez okres 5 lat do dnia złożenia wniosku,
- b/ nie będącym głównymi najemcami innych lokali mieszkalnych, a w szczególności : gminnych, spółdzielczych oraz właścicielami lub współwłaścicielami i spadkobiercami lokali lub budynków mieszkalnych.

2. W wyjątkowych przypadkach można wynająć lokal mieszkalny innym osobom niż określonym w ust. 1, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej tj. :

- a/ zostały uznane za niezbędne dla Gminy ze względu na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej,
- b/ opuszczające domy dziecka z chwilą osiągnięcia pełnoletności, będące pełnymi sierotami,
- c/ repatriantom, którzy mogą powrócić do kraju na podstawie wizy repatriacyjnej.

§ 6.

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Wilkowice, z wyjątkiem lokali socjalnych mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

ROZDZIAŁ III

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

§ 7.

Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu :

- 1. Lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony – średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
- 2. Lokalu socjalnego - średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

§ 8.

Kryterium dochodowości określone w § 7 ust. 1 nie dotyczy osób, którym można wynająć lokal o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

ROZDZIAŁ IV

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

§ 9.

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego składa wniosek w Urzędzie Gminy Wilkowice.

Do wniosku załącza dokumenty potwierdzające rodzaje i wysokość dochodów członków rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkania oraz warunki dotychczasowego zamieszkania.

2. Złożone wnioski podlegają weryfikacji zgodnie z zasadami wynajmowania lokali mieszkalnych określonych niniejszą uchwałą.

Pozytywnie zweryfikowany wniosek osoby ubiegającej się o przydział lokalu, zostaje wpisany do rejestru osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Wnioskodawca w terminie 30 dni od daty złożenia kompletnego wniosku winien otrzymać pisemną informację o sposobie załatwienia wniosku.

4. Osoby zakwalifikowane do najmu lokalu, wpisane do rejestru osób oczekujących na przydział lokalu powinny aktualizować złożony wniosek, w okresie do 30 kwietnia każdego roku, o dochodach oraz sytuacji mieszkaniowej.

5. Brak aktualizacji wniosku w tym terminie uznany zostanie za rezygnację z oczekiwania na najem lokalu.

§ 10.

1. Zarejestrowane wnioski rozpatrywane będą w sytuacji zaistnienia wolnego lokalu mieszkalnego w zasobie gminy.

2. Przy rozpatrywaniu wniosku zasięga się opinii Komisji Rady Gminy ds. Społeczno-Socjalnych i Ochrony Środowiska.

ROZDZIAŁ V

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy .

§ 11.

O najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy mogą wystąpić osoby :

1. zamieszkujące w lokalu, w którym na 1 członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi,
2. osoby zajmujące lokal nie spełniający wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
3. bezdomne.

ROZDZIAŁ VI

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

§ 12.

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy na czas nieoznaczony mają osoby :

- a/ zamieszkujące lokal, w którym na osobę przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej i której dochody z gospodarstwa domowego nie przekraczają 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- b/ zamieszkujące lokal, w którym na osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej i której dochody z gospodarstwa domowego nie przekraczają lub 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
- c/ które utraciły uprawnienie do dalszego zajmowania lokalu socjalnego i spełniają kryteria dochodowości określone w pkt. 1.
- d/ uprawnionego do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub orzeczenia sądowego

§ 13.

1. Pierwszeństwo do najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom :

- a/ które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej i pożaru,
- b/ nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- c/ nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w niedostatku, wskutek czego ich dochód miesięczny nie pozwala na najem lokalu na zasadach ogólnych.

2. Za osobę znajdującą się w niedostatku uznaje się osobę, której średni dochód nie przekracza :

- a/ w gospodarstwie jednoosobowym – 75 % najniższej emerytury
- b/ w gospodarstwie wieloosobowym – 50 % najniższej emerytury.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres 12 miesięcy, z możliwością przedłużenia na następne okresy 12 miesięczne, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej przedłużenie umowy.

4. Jeżeli obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego wynika z orzeczenia sądowego i jest krótszy niż 12 miesięcy, umowę najmu sporządza się zgodnie z treścią tego orzeczenia.

§ 14.

Najemcą lokalu zamiennego z zasobów gminy może być wyłącznie osoba, której dotychczasowy lokal został przeznaczony do remontu kapitalnego z uwagi na zły stan techniczny.

ROZDZIAŁ VII

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

§ 15.

1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują :

- a/ małżonek nie będący współnajemcą lokalu,

b/ dzieci najemcy i jego współmałżonka oraz inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych,
c/ osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą oraz dzieci pochodzące z ich związku

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. Inne osoby niż wymienione w ust. 1 mogą wystąpić o przydział lokalu mieszkalnego, w terminie 6 miesięcy od dnia śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci, nie krócej niż 10 lat i są w chwili złożenia wniosku o najem pełnoletni oraz nie mają możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób.

§ 16.

W razie gdy najemca lokalu :

1. przeprowadził się do innego lokalu, do którego nie ma tytułu prawnego

2. uzyskał tytuł prawny do innego lokalu

osoby pozostające w dotychczasowym lokalu mogą wystąpić o zawarcie umowy najmu jeżeli są pełnoletnie i zamieszkiwały w nim przez okres co najmniej 10 lat.

ROZDZIAŁ VIII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 17.

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przekraczające powierzchnię 80 m², oddawane są w najem za zapłatą czynszu, ustalonego w drodze publicznego przetargu na najem lokalu.

2. Jako stawkę wyjściową w przetargu przyjmuje się 150 % stawki czynszu określonego zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy.

§ 18.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach można wynająć lokal, o którym mowa w § 16 ust. 1 w trybie bezprzetargowym, przy czym wysokość czynszu nie może być niższa od stawki wyjściowej określonej w § 16 ust. 2

ROZDZIAŁ IX

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokal w innych zasobach.

§ 19.

Zamiany lokali należących do zasobu mieszkaniowego gminy jak i zamiany takich lokali z osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach mogą być dokonywane tylko za obopólnym porozumieniem najemców, po wyrażeniu pisemnej zgody Gminy.

ROZDZIAŁ X

Postanowienia końcowe

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wilkowice .

§ 21.

Traci moc Uchwała Nr VIII/51/95 Rady Gminy Wilkowice z dnia 24 kwietnia 1995 r. w sprawie : zasad gospodarowania mieszkaniowymi zasobami gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu lokali powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 22.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady

mgr inż. Adam Caputa

