

UCHWAŁA NR V/41/2015
RADY GMINY CZARNA DĄBRÓWKA
z dnia 23 marca 2015 roku

**w sprawie: zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) uchwała się, co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§1

1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarna Dąbrówka na czas nieoznaczony i na czas oznaczony.
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. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

§2

Gmina może wyodrębnić poszczególne lokale w celu ich zbycia, na zasadach określonych odrębnymi przepisami, kierując się względami racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym.

Rozdział II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§3

1. Umowa najmu na czas nieoznaczony zawierana jest przy najmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Umowę najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu lokali socjalnych.

§4

1. Umowa najmu mieszkania na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:
 - 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
 - 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:
 - 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
 - 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
3. Do dochodu miesięcznego, o którym mowa w ust. 1 i 2 przyjmuje się dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania według przepisów o dodatkach mieszkaniowych – art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 31 czerwca 2001 r. (Dz. U. Nr 71, poz. 734, z późn. zm.).
4. Na wniosek najemcy gminnego zasobu mieszkaniowego, można udzielić obniżki czynszu w kwocie odpowiadającej:
 - 1) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
 - a) o 40 % przy dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 35 % najniższej emerytury,
 - b) o 20 % przy dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 55 % najniższej emerytury.
 - 2) W przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
 - a) o 40 % przy dochodzie nie przekraczającym 70 % najniższej emerytury,
 - b) o 20 % przy dochodzie nie przekraczającym 100 % najniższej emerytury.
5. Obniżki czynszu nie dotyczą najemców posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkalnego oraz najemców lokali socjalnych.
6. Przyznana ulga podlega wstrzymaniu w wypadku stwierdzenia, że osoba której przyznano obniżkę, nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach sięga wysokości dwumiesięcznego czynszu. Nieuregulowanie zaległości w okresie trzech miesięcy od dnia wydania decyzji o wstrzymaniu powoduje jej wygaśnięcie.
7. Obniżki czynszu, o której mowa powyżej, udziela się na okres 12 miesięcy.

Rozdział III

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych na czas oznaczony.

§5

Za osoby spełniające warunki do otrzymania lokalu ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną uważa się:

- osoby zamieszkiwane w lokalu o znacznym przegęszczeniu, w którym łączna powierzchnia mieszkalna (pokoi) nie przekracza 5 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania w nim, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m²;
- osoby, których średni miesięczny dochód brutto na jedną osobę w gospodarstwie domowym, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu mieszkalnego nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym,
- nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych,
- nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkalnych w dotychczas zajmowanym lokalu,
- nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu

§6

O zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub o zawarciu umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony mogą się ubiegać osoby, które spełniają poniższe warunki:

- a) zamieszkujące na terenie gminy Czarna Dąbrówka,
- b) wykażą, że ich centrum życiowe znajduje się na terenie gminy Czarna Dąbrówka (np.: korzystają z pomocy socjalnej z GOPS, dzieci uczęszczają do szkoły na terenie gminy Czarna Dąbrówka).

Rozdział IV

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

§7

1. W pierwszej kolejności umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony będą zawierane z osobami:
 - nieposiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu;
 - które pozbawione zostały mieszkań w skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;

- zajmującymi lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
 - zamieszkałymi w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienie lokalu i przeniesienie najemcy do lokalu zamiennego;
 - których uzyskiwany dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego mieści w granicach określonych w §4 ust. 1,
 - zakwalifikowanymi do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
 - ubiegającymi się o zamianę lokalu ze względów uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych;
 - zakwalifikowani do otrzymania lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy.
2. Za osoby, z którymi umowy najmu na lokale socjalne powinny być zawierane w pierwszej kolejności uważa się:
- osoby, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
 - osoby opuszczające placówki opiekuńczo – wychowawcze, które nie mają możliwości powrotu do rodziny i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
 - osoby, które pozbawione zostały mieszkań w skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
 - utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego
 - uzyskiwany dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego mieści się w granicach określonych w §4 ust. 2.

§8

Obligatoryjnie orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do wyżej wymienionych osób jest wyłączone, jeżeli osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Ponadto prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobom, które zbyły lub przekazały lokal/budynek mieszkalny lub wymeldowały się dobrowolnie z dotychczasowego lokalu. Co należy podkreślić, prawo to nie przysługuje również osobom, które opuściły dotychczas zajmowany lokal nie dokonując z zarządcą rozliczenia z zobowiązań wynikających z umowy najmu (np. nie płacenia czynszu), a także osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

Rozdział V

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§9

1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego,
2. Zamiany lokali można dokonać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy z osobami:
 - z nadmiernego zagęszczenia lokalu;
 - powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
 - ze względu zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.
3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących.
4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów.

Rozdział VI

Kryteria wyboru osób i tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem lokali socjalnych.

§10

1. Wójt powołuje w drodze zarządzenia Komisję Mieszkaniową, określa zasady jej funkcjonowania oraz liczbę jej członków.
2. Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski o pomoc mieszkaniową oraz projekty list.
3. W celu umożliwienia realizacji zadań, o których mowa w ust. 2 Komisja mieszkaniowa może dokonać wizji lokalnej lub wywiadu środowiskowego.

Rozdział VI

Postanowienia końcowe.

§11

W przypadkach nieobjętych postanowieniami niniejszej uchwały decyzje w sprawie uzyskania tytułu prawnego do lokalu podejmuje Wójt Gminy.

§12

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarna Dąbrówka.

§13

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Czarna Dąbrówka

Tadeusz Gralak

