

UCHWAŁA NR IV/40/18
RADY GMINY ALEKSANDRÓW KUJAWSKI

z dnia 27 grudnia 2018 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Kujawski


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 2018 r. poz. 994 ze zm.¹⁾) i 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.²⁾) Rada Gminy Aleksandrów Kujawski uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Kujawski, które stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXXII/288/05 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Kuj. Pom. z 2005 r. Nr 134, poz. 2294).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Aleksandrów Kujawski.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

mgr Waldemar Bartczak

TR(W)-244
RADCA PRAWNY

Marcin Brzdęk

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2018 r. poz.1000, poz.1349 oraz 1432.

²⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz.1496.

Załącznik do uchwały Nr IV/40/18
Rady Gminy Aleksandrów Kujawski
z dnia 27 grudnia 2018 r.

Rozdział 1.

Ogólne zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Aleksandrów Kujawski;
- 2) wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Aleksandrów Kujawski;
- 3) komisji - należy przez to rozumieć komisję mieszkaniową powołaną w celu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali;
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć aktualną kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatorach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP "M.P.";
- 5) niepełnosprawnym - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
- 6) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2. Niniejsze zasady mają zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy, który tworzą lokale stanowiące własność gminy.

§ 3. Wnioski rozpatruje Komisja Mieszkaniowa, która składa się z co najmniej czterech osób, powołanych spośród pracowników Urzędu Gminy w Aleksandrowie Kujawskim i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

§ 4. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przedmiotem najmu i zamiany.

2. Organem właściwym do podejmowania decyzji w sprawach, o których mowa w ust. 1, jest wójt.

§ 5. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się następujące zasoby lokali:

- 1) lokale komunalne przeznaczone na wynajem na czas nieoznaczony;
- 2) lokale socjalne.

§ 6. Umowa najmu lokalu socjalnego każdorazowo jest zawierana na czas oznaczony z możliwością jej przedłużenia na kolejne lata w przypadku kiedy najemca wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi nadal pozostają w niedostatku i spełniają kryterium dochodu określone w § 8.

Rozdział 2.

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

§ 7. Umowy najmu lokali komunalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zawiera się z osobami, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w ostatnich trzech miesiącach poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego nie przekracza kwoty:

- 1) w gospodarstwie wieloosobowym 125% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie jednoosobowym 175% najniższej emerytury.

§ 8. Umowy najmu lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zawiera się z osobami, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym zakwalifikowanie się tych osób do umieszczenia na liście osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu gminy nie przekracza kwoty:

- 1) w gospodarstwie wieloosobowym 100% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie jednoosobowym 150% najniższej emerytury.

§ 9. 1. Obniżka czynszu może być zastosowana w przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 30 % najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 20 % najniższej emerytury.

2. Za dochód, o którym mowa w ust. 1, uważa się średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w ostatnich trzech miesiącach poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego.

3. Obniżki, o których mowa w ust. 1, udziela się na wniosek najemcy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 10. Prawo do poprawy warunków zamieszkiwania przysługuje:

- 1) najemcy mieszkającemu w lokalu będącym w złym stanie technicznym;
- 2) najemcy mieszkającemu w lokalu nie nadającym się na pobyt stały ludzi w wyniku klęski żywiołowej, ekologicznej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 3) najemcy mieszkającemu w lokalu o powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego najemcy mniejszej niż 5 m² łącznej powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10m², jeżeli nie zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu związanych z najmem lokalu;
- 4) 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 innymi opłatami za używanie lokalu związanych z najmem lokalu.

§ 11. Najemcy przysługuje prawo do powiększenia zajmowanego lokalu mieszkalnego o opróżniony lokal lub część lokalu, które sąsiadują z lokalem wynajmowanym, jeżeli:

- 1) poprawi to warunki w wynajmowanym lokalu przeznaczonym do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jednej rodziny, po uzyskaniu stosownych zezwoleń;
- 2) poprawi to funkcjonalność lokalu poprzez likwidację dotychczasowych pomieszczeń wspólnego użytku (łazienka, wc, kuchnia, przedpokój), z uwzględnieniem zamieszkałych i zameldowanych osób.

Rozdział 4.

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

§ 12. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego w budynku należącym do mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje w szczególności osobom w niżej podanej kolejności:

- 1) pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej albo innego zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkującym w lokalach położonych w budynkach przeznaczonych do rozbioru w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla ich życia lub zdrowia;
- 3) zamieszkującym w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, stwierdzonych przez organ nadzoru budowlanego;
- 4) wychowankom opuszczającym instytucjonalną pieczę zastępczą oraz rodziny zastępcze, którzy w żaden inny sposób nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje tylko z wychowankami placówek pieczy zastępczej lub rodzin zastępczych, którzy zamieszkiwali na terenie gminy przed umieszczeniem ich w placówce;
- 5) cierpiącym na ciężkie przewlekłe choroby, niepełnosprawnym stosownie do ich potrzeb wynikających z orzeczenia o niepełnosprawności i aktualnych możliwości lokalowych gminy.

§ 13. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje w kolejności osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;

- 2) utraciły lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego, jeżeli nie ma możliwości zapewnienia innego lokalu mieszkalnego;
- 3) opuściły placówkę instytucjonalnej pieczy zastępczej lub rodziny zastępczej w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli nie mają możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym zajmowanym przed umieszczeniem w placówce, z uwzględnieniem § 12 pkt 4;
- 4) są osobami zameldowanymi na terenie Gminy Aleksandrów Kujawski, bądź ich ostatnie miejsce zameldowania było na terenie Gminy Aleksandrów Kujawski;
- 5) są osobami bezdomnymi, a ich ostatnie miejsce zameldowania było na terenie Gminy Aleksandrów Kujawski, a ich status potwierdza Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Aleksandrowie Kujawskim,
- 6) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i socjalnego oraz znajdują się w szczególnie trudnej sytuacji spowodowanej innymi czynnikami, niż niskie dochody określone w § 8 i § 9.

§ 14. 1. Osoby, o których mowa w § 12 pkt 4 i 5 oraz § 13 pkt 3, winny spełniać określone w § 8 oraz w § 9 kryterium materialne.

2. Kwalifikacji osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu dokonuje się w okresie półrocznym, z uwzględnieniem w pierwszej kolejności osób znajdujących się na dotychczasowych listach osób uprawnionych do przydziału lokalu komunalnego na czas nieoznaczony i przydziału lokali socjalnych.

Rozdział 5.

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

§ 15. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy wójta.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga zgody wójta.

3. Najemca lokalu komunalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może otrzymać inny lokal komunalny lub socjalny, jeżeli spowoduje to poprawę efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy lub niezbędne jest dla realizacji zadań własnych gminy.

4. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

5. Zamiana lokalu obecnie zajmowanego na lokal o wyższym standardzie i większej powierzchni dokonywana jest po spełnieniu następujących warunków:

- 1) najemca otrzymał pozytywną opinię komisji dotyczącą regularnego opłacania czynszu;
- 2) najemca otrzymał pozytywną opinię komisji dotyczącą dbałości o lokal.

Rozdział 6.

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

§ 16. 1. Ogłoszenie o wolnych lokalach w mieszkaniowym zasobie gminy wywieszane jest na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy.

2. Osoby ubiegające się o najem lokalu, zobowiązane są złożyć wniosek na formularzu dostępnym w Urzędzie Gminy.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 2 składa się w Urzędzie Gminy.

4. Do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające dane w nim zawarte, a w szczególności dotyczące sytuacji mieszkaniowej i materialnej.

5. Wniosek powinien zawierać: imię, nazwisko, adres zamieszkania, datę złożenia wniosku, nazwę i siedzibę zarządcy domu, tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego, powierzchnię zajmowanego lokalu mieszkalnego, sposób ogrzewania lokalu, liczbę osób uprawnionych do zamieszkania w zajmowanym lokalu, łączny dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego oraz podpis wnioskodawcy.

6. Potwierdzenie spełnienia kryteriów, określonych niniejszą uchwałą następuje w oparciu o:

- 1) dokumenty urzędowe i prywatne w pierwszej kolejności, a w przypadku braku - oświadczenia osób fizycznych;
- 2) wizje lokalne.

§ 17. 1. Komisja opiniuje wnioski o wynajęcie lokalu. Do jej zadań należy w szczególności:

- 1) opiniowanie wniosków o wynajem lokalu;
- 2) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowania lokalu.

2. Komisja przekazuje Wójtowi do akceptacji projekt liczby osób posiadających uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony.

3. Listy osób uprawnionych sporządza, zgodnie z kryteriami, o których mowa w niniejszej uchwale.

4. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie osoby ubiegającej się na liście osób uprawnionych.

5. Umieszczenie danej osoby na liście osób uprawnionych nie stanowi zobowiązania Wójta do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

6. Na każdym etapie załatwiania sprawy najmu lokalu Wójt może skreślić osobę z listy osób uprawnionych, jeżeli:

- 1) dane zawarte we wniosku o najem lokalu okażą się nieprawdziwe;
- 2) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy.

7. Przydział lokalu następuje wg kolejności osób umieszczonych na liście przy dostosowaniu proponowanego lokalu (w szczególności powierzchni, kondygnacji, wyposażenia lokalu) do struktury rodziny wnioskodawcy oraz jej warunków zdrowotnych.

8. Zawarcie umowy najmu poprzedza każdorazowo ponowna weryfikacja wniosku pod kątem spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą, jeżeli pierwotny wniosek został złożony wcześniej niż przed 6 miesiącami.

9. W uzasadnionych przypadkach procedura ponownej weryfikacji wniosku może zostać wszczęta w dowolnym czasie.

10. Wyniki pracy komisji zatwierdza Wójt i podejmuje ostateczną decyzję o przydzieleniu lokalu.

11. Wójt ogłasza na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy informację o wyborze osoby, z którą zostanie zawarta umowa najmu lokalu.

12. Wójt powołuje komisję oraz ustala regulamin jej pracy w drodze zarządzenia.

Rozdział 7.

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

§ 18. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu mieszkalnego przez najemcę, umowa najmu tego lokalu może być zawarta z osobami, które pozostały w tym lokalu, gdy spełniają one równocześnie wszystkie niżej wymienione warunki:

- 1) wspólnie zamieszkiwały z najemcą;
- 2) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
- 3) spełniają określone w Zasadach kryterium dochodowe.

§ 19. W przypadku śmierci najemcy lokalu umowa najmu tego lokalu może być zawarta z pozostałymi w lokalu osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, gdy spełniają one równocześnie wszystkie niżej wymienione warunki:

- 1) wspólnie zamieszkiwały z najemcą;
- 2) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
- 3) spełniają określone w Zasadach kryterium dochodowe.

Rozdział 7.

Kryteria zawierania umów najmu lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 20. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 członków.

2. W przypadku braku najemców spełniających powyższe warunki lokal taki może być podzielony na odrębne lokale mieszkalne.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy


mgr Waldemar Bartozał

UZASADNIENIE

Uchwalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest ustawowym obowiązkiem wynikającym z 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. Zgodnie z powyższymi przepisami zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu powinny określać:

1. wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu;
2. warunki zamieszkiwania 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 80 m².

W przedstawionym projekcie uchwały zostały zawarte wszystkie określone w ustawie elementy składające się na zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Biorąc pod uwagę ustawowy obowiązek jaki ustawa nakłada na Radę Gminy zasadnym jest podjęcie niniejszej uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

mgr Waldemar Bartczak