

UCHWAŁA NR XI/61/2015
RADY GMINY KOTLIN

z dnia 29 października 2015 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r. poz. 1515) oraz 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 2014, poz. 150 z późn. zm.), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kotlin w tym:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą 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.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150 z późn. zm.),
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Kotlin,
- 3) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Kotlin,
- 4) dochód – należy przez to rozumieć wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego, dodatku energetycznego, zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomogdzie pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 r., oraz świadczenia pieniężnego i pomocy pieniężnej, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 20 marca 2015 r. o działaczach opozycji antykomunistycznej oraz osobach represjonowanych z powodów politycznych (Dz. U. poz. 693 i 1220),
- 5) gospodarstwie domowym – rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o przydział lokalu, samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa wywodzą z prawa tej osoby,

- 6) najniższa emerytura – rozumie się przez to najniższą emeryturę, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013r. poz. 966 z późn. zm.).

Rozdział 2.

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

§ 3. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przez Gminę może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§ 4. Oddanie w najem lokalu socjalnego na czas oznaczony przez Gminę może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. 1. Gmina może obniżyć wysokość czynszu dla lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony w przypadku, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu wynosi:

- 1) od 70 do 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 50 do 60% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) poniżej 70 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym o poniżej 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżka obowiązującej stawki czynszu może być zastosowana w wysokości:

- 1) 10% w przypadków najemców, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt.1;
- 2) 20% w przypadków najemców, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt.2.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się :

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu podlegającym rozbiórce ze względu na zły stan techniczny.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) nie posiadającym tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego,
- 2) zamieszkującym w lokalu podlegającym rozbiórce ze względu na zły stan techniczny,
- 3) są uprawnione do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub orzeczenia sądowego.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

- 1) które zamieszkują w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych,
- 3) nie mają tytułu prawnego do lokalu.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zmiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 8. 1. Ustala się 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:

- 1) wzajemna zamiana lokali następuje na wniosek zainteresowanych,
 - 2) zamiana następuje za zgodą właścicieli lokali.
2. Zamiana lokali może nastąpić:
- 1) pod warunkiem, że najemcy lokali nie zalegają z zapłatą należności czynszowych i opłat eksploatacyjnych przysługujących wynajmującym,
 - 2) w wyniku zamiany lokali na osobę przypadać będzie co najmniej 5m² powierzchni pokoi.

Rozdział 6.

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 jest zobowiązana do złożenia pisemnego wniosku o przydział mieszkania.

2. Wniosek powinien określać dotychczasowe warunki zamieszkiwania, liczbę członków rodziny oraz wysokość dochodu rodziny.

3. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale zostają wpisane do wykazu osób oczekujących na zawarcie umowy najmu.

4. Wskazania osoby do zawarcia umowy najmu dokonuje Wójt Gminy.

§ 10. 1. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i opiniowania wniosków na najem lokali sprawuje Komisja Mieszkaniowa, zwana dalej Komisją.

2. Pracami Komisji Mieszkaniowej kieruje osoba wyznaczona przez Wójta Gminy.

3. Do Komisji obowiązkowo powołuje się przedstawiciela Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

4. Do zadań komisji należy:

- 1) wstępne opiniowanie i rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń co do danych zawartych we wnioskach,
- 2) sporządzanie listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy.

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

§ 11. 1. Prawo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy, na czas nieoznaczony, przysługuje także : małżonkowi nie będącemu współnajemcą lokalu, dzieciom najemcy i jego współmałżonka, innym osobom wobec, których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobie, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli dotychczasowy najemca opuścił lokal i wymeldował się zmieniając miejsce zamieszkania.

2. Osoby pozostające w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy na mocy art. 691 § 1 kodeksu cywilnego, zobowiązane są go opuścić przed upływem 3 miesięcy od daty zgonu najemcy.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 12. 1. Wolne lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² należące do mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być oddawane w najem po uprzednio przeprowadzonym przetargu.

2. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu, o którym mowa w ust.1 będą stawki czynszu uzyskane w drodze przetargu, przez osobę wygrywającą przetarg.

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kotlin.

§ 14. Traci moc uchwała Nr XXXIX/217/2002 Rady Gminy Kotlin z dnia 22 lutego 2002r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kotlin.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

Tomasz Kosiński