

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA I GMINY ŁASIN

ROZDZIAŁ 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Łasin.

§ 2. Ilekcóć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie - należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Łasin;
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);
- 3) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Łasin;
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.);
- 5) najniższej emeryturze - należy rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu rozpatrywania wniosku;
- 6) wykazie - należy przez to rozumieć wykaz osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

ROZDZIAŁ 2

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Łasin

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób będących mieszkańcami Miasta i Gminy Łasin.

§ 4. 1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Łasin przeznaczone mogą być na wynajem i zamianę wyłącznie na rzecz osób fizycznych, które spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 5 ust.1 niniejszej uchwały.

2. Przedmiotem najmu są lokale mieszkalne, socjalne, zamienne oraz pomieszczenia tymczasowe.

3. Burmistrz z mieszkaniowego zasobu gminy może wydzielić lokale przeznaczone na najem związany ze stosunkiem pracy, wynikający z potrzeby zatrudnienia na terenie gminy osób z określonymi kwalifikacjami.

4. W miarę możliwości z mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Łasin wydziela się lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

5. Ewidencję lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych prowadzi Urząd Miasta i Gminy Łasin.

ROZDZIAŁ 3

Kryteria dochodowe

§ 5. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu winny spełniać następujące kryteria dochodowe:

- 1) w przypadku umów najmu lokali socjalnych średni miesięczny dochód nie może przekraczać 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50% najniższej emerytury na każdego członka gospodarstwa wieloosobowego;
- 2) w przypadku umów najmu zawieranych na czas nieoznaczony średni miesięczny dochód winien przekraczać 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50% najniższej emerytury na każdego członka gospodarstwa wieloosobowego, jednocześnie dochód nie może przekraczać 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 100% najniższej emerytury na każdego członka gospodarstwa wieloosobowego;
- 3) w przypadku zawarcia umowy najmu z osobą, która deklaruje chęć wykonania generalnego remontu lokalu na własny koszt, dochód winien przekraczać 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 100% najniższej emerytury na każdego członka gospodarstwa wieloosobowego.

2. Sprawdzenie i weryfikacja dochodów odbywa się dwukrotnie, tj. w chwili złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

3. Określa się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu w sposób następujący:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, gdy średni miesięczny dochód najemcy z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza 25% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

ROZDZIAŁ 4

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. Prawo do poprawy warunków zamieszkiwania przysługuje:

- 1) najemcy mieszkającemu w lokalu będącym w złym stanie technicznym;
- 2) najemcy mieszkającemu w lokalu nienadającym się na pobyt stały ludzi w wyniku klęski żywiołowej, ekologicznej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 3) najemcy mieszkającemu w lokalu o powierzchni pokoi przypadającej na członka gospodarstwa domowego mniejszej niż 5 m²;
- 4) najemcy będącemu osobą niepełnosprawną, najemcy prowadzącemu wspólne gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną, gdy najemca nie zalega z zapłatą czynszu najmu lub inną opłatą związaną z użytkowaniem lokalu.

2. Najemcy przysługuje prawo do powiększenia lokalu mieszkalnego o wolny lokal lub część lokalu, które sąsiadują z lokalem wynajmowanym, jeżeli:

- 1) przywróci to wynajmowanemu lokalowi status przeznaczonego do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jednej rodziny;
- 2) poprawi to funkcjonalność lokalu poprzez likwidację dotychczasowych pomieszczeń wspólnego użytku (łazienka, wc, kuchnia, przedpokój), z uwzględnieniem liczby zamieszkałych osób.

ROZDZIAŁ 5

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, w szczególności:

- 1) zajmującym lokale w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, przeznaczonych do rozbiórki w związku z celami inwestycyjnymi gminy;
- 2) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych decyzją właściwego organu do rozbiórki;
- 3) znajdującym się w trudnych warunkach materialnych i mieszkaniowych.

§ 8. 1. Lokale socjalne przeznaczone są w pierwszej kolejności dla osób zamieszkałych na terenie Miasta i Gminy Łasin, które spełniają chociażby jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) zostały pozbawione lokalu mieszkalnego wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego, w przypadku braku możliwości zapewnienia innego lokalu mieszkalnego;
- 3) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a nie mają możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym zajmowanym przed umieszczeniem w domu dziecka;
- 4) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w niedostatku.

2. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na czas oznaczony.

ROZDZIAŁ 6

Warunki dokonywania zamiany lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy

§ 9.1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców.

2. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda Burmistrza na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

3. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, jest uzyskanie zgody dysponentów obu zasobów.

§ 10. 1. Lokale mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody Burmistrza poprzedzonej opinią Komisji Mieszkaniowej, jeżeli zamiana wpłynie na poprawę racjonalności gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy oraz przemawiają za tym względy rodzinne, społeczne i materialne.

2. Na wniosek najemcy zajmującego lokal socjalny, Burmistrz może zawrzeć z nim umowę najmu na inny lokal socjalny.

3. Burmistrz nie wyraża zgody na zamianę lokali, gdy:

- 1) w wyniku zamiany powierzchnia pokoi byłaby mniejsza niż 5 m. kw. na osobę,
- 2) w wyniku zamiany zostaną naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkujących z najemcą.

ROZDZIAŁ 7

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę

§ 11. W przypadku opuszczenia przez najemcę na stałe lokalu mieszkalnego, umowa najmu może być zawarta z pozostającymi w nim pełnoletnimi dziećmi, osobami pełnoletnimi przysposobionymi, rodzicami lub rodzeństwem spełniającymi kryterium dochodowe, o którym mowa w § 5 ust. 1, stale dotychczas zamieszkującymi z najemcą przez okres co najmniej trzech lat oraz nieposiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego.

§ 12. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostającymi w lokalu innymi osobami niż wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego, nieposiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego i spełniającymi kryterium dochodowe, o którym mowa w § 5 ust. 1, stale dotychczas zamieszkującymi z najemcą przez okres co najmniej trzech lat.

§ 13. W przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu na zwolniony lokal, przez więcej niż jednego uprawnionego, wyboru dokonuje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

ROZDZIAŁ 8

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

§ 14. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80 m² przysługuje osobom, które spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) wykażą poświadczone dochody wskazujące na zdolność utrzymania lokalu;
- 2) nie zalegają z opłatami za dotychczas zajmowany lokal mieszkalny;
- 3) ich rodzina składa się co najmniej z 5 osób;
- 4) zwolnią dotychczas zajmowany lokal komunalny.

2. W razie braku najemców spełniających powyższe kryteria, lokal może zostać wynajęty każdej innej osobie fizycznej, która spełni co najmniej wymagania pkt 1 i 2 ust. 1 niniejszego paragrafu.

3. Wyboru najemcy dokonuje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej uwzględniając zapis ust.1.

ROZDZIAŁ 9

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 15. 1. W celu zapewnienia kontroli społecznej przyznawania lokali mieszkalnych, socjalnych oraz zamiennych Burmistrz powołuje 6 osobową Komisję Mieszkaniową w skład, której oprócz Burmistrza lub jego przedstawiciela wchodzi: pracownik Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, pracownik Zakładu Gospodarki Komunalnej w Łasinie i 3 radnych Rady Miejskiej Łasin.

2. Pracę Komisji Mieszkaniowej normuje odrębny regulamin.

§ 16. 1. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy powinny złożyć wniosek (podanie), do którego należy dołączyć deklarację o wysokości dochodów, stanowiącą załącznik do zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Łasin. Kompletny wniosek należy dostarczyć do Urzędu Miasta i Gminy Łasin.

2. Wnioskodawca jest zobowiązany do bieżącego informowania wynajmującego o zmianach danych zawartych we wniosku.

3. Wnioski zawierające braki, nieuzupełnione w oznaczonym terminie podlegają zwrotowi bez rozpatrzenia.

§ 17. 1. Na podstawie złożonych wniosków Burmistrz, po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej, do dnia 1 lutego danego roku sporządza wykaz osób uprawnionych do najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Wykaz ten zostaje podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Łasin i obowiązuje do końca danego roku, na który został sporządzony.

2. Zainteresowani mogą zgłaszać do Burmistrza Miasta i Gminy Łasin ewentualne zastrzeżenia i uwagi w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia wykazu.

3. Po rozpatrzeniu zgłoszonych zastrzeżeń i uwag Burmistrz zatwierdza wykaz do końca pierwszego miesiąca w danym roku, po czym ponownie podaje go do publicznej wiadomości.

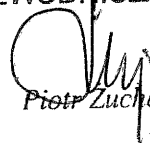
§ 18. 1. Umowy najmu lokali zawiera Burmistrz.

2. Umowa najmu może zostać zawarta wyłącznie z osobą umieszczoną w wykazie osób uprawnionych do najmu lokalu, która na dzień podpisania umowy spełnia warunki zawarcia umowy, określone w niniejszej uchwale oraz przyjęła zaproponowany lokal.

§ 19. Zawarcie umowy najmu z osobami uprawnionymi do lokalu:

- 1) z powodu klęski żywiołowej, katastrofy i innego zdarzenia losowego;
- 2) na podstawie prawomocnego wyroku sądowego nie wymaga zachowania trybu określonego w § 16 i § 17.

PRZEWODNICZĄCY RADY



Piotr Zuchowski

