

UCHWAŁA NR XXXIX/169/2010

RADY GMINY ŻARNÓW

z dnia 26 lutego 2010 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218 z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2004 r. Nr 281, poz. 2783 i 2786, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13), uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarnów, określone w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żarnów.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Smak

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŻARNÓW

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarnów, zwanej dalej „Gminą”.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy, bądź pozostające w Jej samoistnym posiadaniu na podstawie innych tytułów prawnych.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi lokale mieszkalne i lokale socjalne.

3. Liczba wydzielonych lokali socjalnych winna w miarę możliwości odpowiadać bieżącym potrzebom Gminy.

§ 3. Wynajmującym lokale mieszkalne i socjalne jest Gmina reprezentowana przez Wójta Gminy.

§ 4. 1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób przeznacza się do wynajmowania za opłatą czynszu.

2. Stawki czynszu ustala Wójt Gminy.

Rozdział 2

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 5. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy obejmują

- 1) Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub 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 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.

Rozdział 3

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

§ 6. Lokal mieszkalny może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

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

§ 7. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobom, których miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu jest niższy niż 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% w gospodarstwie wieloosobowym

§ 8. 1. Za dochód uważa się wszelkie uzyskane w ostatnich trzech miesiącach poprzedzających datę złożenia wniosku przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie zdrowotne

2. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

Rozdział 4

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9. O poprawę warunków zamieszkiwania mogą ubiegać się osoby, które łącznie spełniają następujące warunki

- 1) zamieszkują na terenie gminy Żarnów przez okres co najmniej 3 lata;
- 2) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu, a zamieszkują w szczególnie trudnych warunkach mieszkaniowych.

Rozdział 5

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

§ 10. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony mają osoby

- 1) osoby niezbędne kadrowo dla Gminy na czas trwania stosunku pracy zgodnie z art.20 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266 z późniejszymi zmianami);
- 2) zamieszkujące w lokalu o znacznym zagęszczeniu w którym powierzchnia pokoi w przeliczeniu na osobę nie przekracza 5 m²;

§ 11. 1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu socjalnego mają osoby:

- 1) osoby pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrof, pożaru, albo innych zdarzeń losowych;
 - 2) osoby eksmitowane prawomocnym wyrokiem sądowym.
2. Umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest na okres 3 lat.
3. Osoba zajmująca lokal socjalny, której dochód w czasie trwania umowy nie przekracza wysokości określonej w § 6 i nie posiada zaległości w opłatach może złożyć wniosek o przedłużenie umowy zajmowanego lokalu na kolejny okres

Rozdział 6

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących to tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 12. 1. Z ważnych przyczyn najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali za zgodą Wójta Gminy

2. Do przyczyn, o których mowa w pkt.1 zalicza się:

- 1) nadmierne zagęszczenie w lokalu, zwłaszcza gdy druga strona zajmuje lokal, którego wielkość przekracza potrzeby i warunki materialne;
- 2) możliwości uzyskania w drodze zamiany lokalu położonego bliżej miejsca pracy
- 3) względy zdrowotne uzasadniające konieczność zamieszkania w innym lokalu.

3. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest nie zaleganie z zapłatą czynszu i innych opłat za lokal mieszkalny.

Rozdział 7

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

§ 13. 1. Załatwienie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o wynajem lokalu mieszkalnego.

2. Wnioski złożone w danym roku, spełniające kryteria określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266 z późniejszymi zmianami) i uchwale określającej zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarnów są wpisane do rejestru osób oczekujących na lokal mieszkalny czy lokal socjalny

3. W przypadku posiadania wolnego lokalu mieszkalnego kwalifikacji osób do wynajmu dokonuje Wójt po zasięgnięciu opinii Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

4. Odmowa przyjęcia proponowanego lokalu przez osobę wpisaną do rejestru powoduje wykreślenie z rejestru osób oczekujących na lokal mieszkalny.

Rozdział 8

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

§ 14. W przypadku śmierci najemcy z pozostałymi w lokalu osobami stale z nim zamieszkującymi może być zawarta umowa najmu tylko w przypadku, gdy nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 9

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 15. Lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynajmowany będzie osobom wymienionym w §10 pkt.1 pkt.1 lub rodzinom co najmniej ośmioosobowym.

