

**UCHWAŁA NR XXVII/205/13
RADY GMINY KODRĄB**

z dnia 8 lutego 2013 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 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, Nr 167, poz. 1759, 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, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567) 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 o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, 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, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342, z 2012 r. poz. 951) Rada Gminy Kodrąb uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kodrąb, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kodrąb.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXIX/191/2001 Rady Gminy Kodrąb z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kodrąb.

§ 4. Uchyla się uchwałę Nr XXIV/176/12 Rady Gminy Kodrąb z dnia 30 listopada 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kodrąb.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr inż. Grzegorz Wierzbicki

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KODRĄB

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Ilekcrc w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) 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) lokalu – należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 3) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 4) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2009 r. Nr 153, poz. 1227, z późn. zm.);
- 6) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734, z późn. zm.);
- 7) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód przeliczony na jednego członka rodziny zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. To wszelkie przychody po odliczeniu kosztów uzyskania przychodów oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne, rentowe, chorobowe. Do dochodu nie wlicza się 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 oraz dodatku mieszkaniowego, a dochód z gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z hektara przeliczeniowego ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów art. 18 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2006 r. Nr 136, poz. 969 z późn. zm.);
- 8) trudnych warunkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć przebywanie w lokalach nie nadających się na pobyt ludzi, tj. nie spełniających warunków techniczno-funkcjonalnych lub w lokalach, gdzie na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 2. 1. Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Kodrąb przeznaczone są na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rzecz osób zamieszkałych na terenie Gminy Kodrąb.

2. Najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy następuje na wniosek osoby zainteresowanej.

Rozdział 2.

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

§ 3. Lokale i lokale socjalne mogą być wynajmowane przez Gminę Kodrąb osobom, które osiągają dochód w granicach określonych odpowiednio w § 4.

§ 4. 1. Lokale mogą być wynajmowane osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku oraz w dniu zawarcia umowy.

2. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku oraz w dniu zawarcia umowy.

§ 5. O zastosowanie obniżki czynszu mogą się ubiegać osoby, których miesięczny dochód nie przekracza 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 75% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. O poprawę warunków zamieszkania mogą ubiegać się mieszkańcy gminy Kodrąb, którzy łącznie spełniają następujące wymagania:

- 1) zamieszkują w lokalu nie nadającym się na pobyt stały lub w lokalu gdzie na jedną osobę zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni mieszkaniowej;
- 2) nie posiadają innego lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu przysługuje osobom:

- 1) którym należy dostarczyć lokal zamienny w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku (lokalu), w którym zamieszkują;
- 2) ubiegającym się o zmianę lokalu dotychczas zajmowanego, na lokal o mniejszej powierzchni, o niższym standardzie lub na wyższej kondygnacji;
- 3) ujętym na liście przydziału lokali mieszkalnych ustalonej na lata minione i na bieżący rok.

2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu na lokal socjalny przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego;
- 2) zostały pozbawione mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 3) znajdują się w trudnej sytuacji społecznej ze względu na przemoc w rodzinie lub inną patologię.

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

§ 8. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kodrąb mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3, 5 i 7.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach (lokalne spółdzielcze, zakłady pracy, lokale lub domy stanowiące własność osób fizycznych), z zastrzeżeniem ust. 4, 5 i 7.

3. Zamiana lokali dokonana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga uprzedniej zgody Wójta Gminy Kodrąb.

4. Zamiana lokali dokonana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach mieszkaniowych wymaga dla jej ważności uprzedniej zgody Wójta Gminy Kodrąb oraz właściciela lokalu z innych zasobów. Warunkiem udzielenia takiej zgody jest poprawienie sytuacji mieszkaniowej na terenie gminy Kodrąb oraz zmniejszenie się liczby osób nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

5. Zamiana lokali dokonana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy może mieć miejsce w szczególności w sytuacji, gdy nastąpi co najmniej jedna z podanych niżej okoliczności:

- 1) nie spowoduje zagęszczenia powierzchni mieszkalnej poniżej 5 m² na osobę uprawnioną;
- 2) konieczność zamiany lokali wynika z zaświadczenia lekarskiego, potwierdzającego szkodliwy wpływ dotychczasowych warunków lokalowych na zdrowie najemcy (np. u inwalidy - konieczność pokonywania barier architektonicznych, u osoby w podeszłym wieku lub niedołężnej - konieczność chodzenia po schodach do lokali na wyższych kondygnacjach, itp.);
- 3) powierzchnia użytkowa dotychczas zajmowanego lokalu jest większa, niż wynika to z potrzeb najemcy lub z jego możliwości opłacania czynszu najmu, pod warunkiem objęcia lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej i zwolnienia dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji gminy.

6. Gmina Kodrąb odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

7. Gmina Kodrąb może odmówić zamiany w sytuacji, gdy jeden z wynajmujących posiada zaległości w opłatach czynszowych powyżej dwóch miesięcy.

8. Za zgodą Wójta Gminy Kodrąb oraz najemcy lokalu socjalnego, można dokonać zamiany lokalu socjalnego na inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kodrąb, o ile doprowadzi to do poprawienia sytuacji mieszkaniowej na terenie gminy Kodrąb oraz spowoduje zmniejszenie się liczby osób nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział 6.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 9. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², zwolnione przez dotychczasowych najemców, mogą być oddawane w najem na zaspokojenie potrzeb rodzin wielodzietnych, a w przypadku braku takiej rodziny, w drodze przetargu publicznego, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu za 1 m².

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

§ 10. 1. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu oraz lokalu socjalnego przyjmowane są przez Urząd Gminy w Kodrębie i weryfikowane pod względem kompletności złożonych dokumentów, a także pod względem spełnienia warunków dochodowych zawartych w § 4 niniejszej uchwały.

2. Prawomocne wyroki sądowe nakazujące opróżnienie lokalu i przyznające uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego rejestrowane są przez Urząd Gminy w Kodrębie zgodnie z datą wpływu, która decyduje o kolejności otrzymania lokalu socjalnego, przy zachowaniu standardów jakimi musi się cechować taki lokal określony w ustawie.

§ 11. 1. Dla poddania kontroli społecznej spraw o udzielenie pomocy mieszkaniowej, Wójt Gminy Kodrąb powołuje w drodze Zarządzenia Komisję Mieszkaniową i jej przewodniczącego, w składzie nie większym niż 5 członków.

2. Urząd Gminy w Kodrębie wszystkie podania kieruje do Komisji Mieszkaniowej.

3. Komisja Mieszkaniowa przeprowadza wizje lokalowe celem sprawdzenia warunków zamieszkiwania oraz opiniuje złożone wnioski i sporządza projekt listy przydziału lokali i projekt listy lokali socjalnych.

4. Wójt Gminy Kodrąb może zlecić Gminnemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Kodrębie przeprowadzenie wywiadu środowiskowego celem potwierdzenia danych dotyczących kandydata do zawarcia umowy najmu.

5. Wójt Gminy Kodrąb, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej oraz uwzględnieniu możliwości w zakresie pozyskiwania lokali, podejmuje decyzje o utworzeniu listy osób uprawnionych do otrzymania lokali i lokali socjalnych.

6. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Kodrąb na okres 14 dni celem poddania kontroli społecznej.

7. W okresie wywieszenia listy wszelkie uwagi i zastrzeżenia należy kierować do Wójta Gminy Kodrąb.

8. Po upływie 14 dni Wójt Gminy Kodrąb rozpatruje złożone uwagi i wnioski po czym sporządza listę aktualnie obowiązującą do zawarcia umowy najmu.

9. W razie nagłej konieczności lista może być uzupełniona w ciągu roku pod warunkiem zachowania tej samej procedury postępowania, przy czym w kolejnym roku lista, o ile nie została zrealizowana jest uzupełniana o nazwiska następnych osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

10. Zmiany na liście, np. zawarcie umowy najmu na lokal, skreślenie z listy z powodu zmiany sytuacji mieszkaniowej czy materialnej wnioskodawcy ujawnia się umieszczając odpowiednie adnotacje na liście.

11. Osoby będące na liście, które dotychczas nie otrzymały lokalu zostają wpisane na pierwsze pozycje nowych list po powtórnym sprawdzeniu dochodu oraz zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową.

12. Przed zawarciem umowy najmu weryfikuje się informacje o dochodzie oraz o sytuacji mieszkaniowej.

13. Zawarcie umowy najmu nastąpi wówczas, gdy przyszły najemca będzie nadal spełniał kryteria kwalifikujące do przyznania lokalu, w przeciwnym przypadku, następuje skreślenie danej osoby z listy.

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

§ 12. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę lokalu lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji Gminy Kodrąb.

2. Wójt Gminy Kodrąb wzywa osoby, o których mowa w ust. 1, do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza miesięczny termin na zdanie lokalu.

3. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1, obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

4. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust. 2, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§ 13. 1. Wójt Gminy Kodrąb ponownie może zawrzeć umowę najmu z byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, uregulował w całości zaległości czynszowe lub uregulował w części zaległości czynszowe i zawarł ugodę odnośnie terminów spłaty pozostałej kwoty bądź wykonał inne obciążające go obowiązki, stanowiące podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się także wówczas, gdy po zakończeniu postępowania sądowego strony zawarły porozumienie, określające warunki i terminy wykonania obowiązków ciążących na byłym najemcy.