

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY PRZYTYP

Rozdział 1

Postanowienia ogólne.

- § 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gmina wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w niniejszej uchwale.
- § 2. Gmina Przytyk wydziela lokale socjalne i zamiennie na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
- § 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1. zasobie, należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Przytyk,
 2. członku wspólnoty samorządowej gminy, należy przez to rozumieć osobę stale zamieszkuje na terenie gminy Przytyk.
- § 4. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy oddawane są w najem na czas nieoznaczony za wyjątkiem lokali socjalnych, lokali zamiennych na czas remontu budynku oraz lokali wydzielonych na wynajem na czas wykonywania pracy.
- § 5. Lokale czasowo nie wykorzystane w związku ze stosunkiem pracy mogą być wynajmowane na czas oznaczony osobom, których nabycie tytułu prawnego do lokalu nie ma związku ze stosunkiem pracy.
- § 6. Na lokale socjalne można przeznaczać lokale mieszkalne. Lokale te mogą mieć obniżoną wartość użytkową i powinny być wyposażone co najmniej w instalację elektryczną.
- § 7. Lokale zamiennie otrzymują osoby w przypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- § 8. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem umowy najmu lokalu socjalnego, zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokali, może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu jakie będą istniały w dniu opróżnienia lokalu w wysokości 6 - krotnego miesięcznego czynszu za dany lokal. O zasadności pobrania kaucji każdorazowo decyduje Wójt Gminy.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego zastosowanie obniżki czynszu

§ 9. Wysokość dochodu członków gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony.

1. Umowa najmu mieszkania na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:
 - 1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Za dochód uważa się 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.
3. Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego, ostatnio ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski”.
4. W wyjątkowych przypadkach, Wójt może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone § 9 ust. 1, o ile jest to uzasadnione szczególnym interesem społeczności lokalnej, bądź ze względu na zasady współżycia społecznego.
5. Za członków gospodarstwa domowego uznaje się wszystkie osoby bliskie, z którymi ma zamieszkać osoba ubiegająca się o najem odpowiedniego lokalu.
6. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.

§ 10. Wobec najemców, których dochód na członka gospodarstwa domowego jest niższy o 30% od dochodów ustalonych w § 9 ust. 1, można zastosować obniżkę naliczonego czynszu o 20%.

§ 11. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego:

1. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - 1) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Za dochód graniczny można uznać również dochód brutto nieznacznie wyższy, ale nie więcej niż o 10% od dochodu określonego w ust. 1.
3. Umowę o najem lokalu socjalnego zawiera się na okres oznaczony:

- 1) do jednego roku z osobami, które zostały najemcami lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego, z bezdomnymi, z powracającymi z Zakładów Karnych;
- 2) do dwóch lat z pozostałymi osobami.
4. Umowę o najem lokalu socjalnego można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.
5. Przepisy § 9 ust. 2 - 6 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

1. zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10 m²,
2. średni miesięczny dochód brutto na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwot określonych w § 9 ust. 1,
3. nie dewastowanie dotychczas zajmowanych lokali,
4. nie zaleganie z płatnościami czynszowymi w dotychczas zajmowanym lokalu.

§ 13. Warunki wymienione w § 12 muszą być łącznie spełnione.

Rozdział 4

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

§ 14. W pierwszej kolejności umowy najmu lokali mieszkalnych będą zawierane z osobami:

- 1) które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęsk żywiołowych, katastrof, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia,
- 3) zamieszkałych w lokalach komunalnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego,
- 4) zakwalifikowanych do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe, trudną sytuację materialną i życiową,
- 5) osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w niedostatku.

§ 15. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego na czas trwania stosunku pracy przysługuje osobom, które podejmą zatrudnienie na terenie gminy, na stanowiskach o które zabiega gmina.

§ 16. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego:

1. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje:
 - 1) osobom, w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniach do lokalu socjalnego
 - 2) zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi.
2. W dalszej kolejności lokale socjalne mogą być wynajmowane :
 - 1) osobom bezdomnym, powracającym z Zakładu Karnego, wychowankom placówek opiekuńczo-wychowawczych, którzy wcześniej zamieszkiwali w gminie Przytyk;

Rozdział 5

Zasady dokonywania zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 17. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.

§ 18. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy z osobami:

- 1) z nadmiernego zagęszczenia lokalu,
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
- 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

§ 19. Zamiana lokalu następuje na wspólny wniosek wynajmujących posiadających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie.

§ 20. Nie zezwala się na zamianę pomiędzy najemcami lokali z zasobu mieszkaniowego gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

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.

§ 21. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą składać osoby spełniające określone kryteria zawarte w niniejszej uchwale.

§ 22. Wniosek wraz z deklaracją o dochodach wg wzoru określonego w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie dodatków mieszkaniowych należy składać w Urzędzie Gminy Przytyk.

§ 23. Społeczną kontrolę prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta.

1. Do zadań Komisji mieszkaniowej należy:
 - 1) uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu, w tym obmiar pomieszczeń i wywiad środowiskowy,
 - 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą,
 - 3) sporządzenie projektu listy przydziału mieszkań.
2. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi min. 3 osoby spośród pracowników Urzędu Gminy i pracowników Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.
3. Komisja Mieszkaniowa zwoływana jest w miarę potrzeb.

§ 24. W oparciu o opinię Komisji Mieszkaniowej Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale lokalu.

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.

§ 25. Umowa najmu może być zawarta z osobą, które pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy z mocy przepisów art. 691 Kodeksu cywilnego, jeżeli spełnia łącznie warunki:

- 1) jest osobą bliską lub powinowatą,
- 2) faktycznie zamieszkiwała z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5 lat,
- 3) spełnia kryteria dochodowe określone w § 9 ust. 1. niniejszej uchwały,
- 4) nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

§ 26. Okoliczność o której mowa w § 25 pkt 2 powinna być udokumentowana oświadczeniami sąsiadów.

Rozdział 8

Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m².

§ 27. Umowę najmu na lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² zawiera się osobą:

- 1) której gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 5 osób, lub
- 2) w innych uzasadnionych przypadkach.

Rozdział 9

Przepisy końcowe.

§ 28. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 459 ze zm.).

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY PRZYTŹ
Krzysztof Wlazio