

UCHWAŁA NR XIV/152/2011

Rady Gminy Psary z dnia 22.12.2011r.

w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Psary.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15, art.40 ust.1 i ust. 2 pkt.3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.Nr 142, poz.1519 z 2001 r. z późn zm.), art.21 ust.1 pkt 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu Cywilnego (tj.Dz.U.z 2005 r. Nr 31, poz.266 z późn. zm.)

Rada Gminy Psary uchwala:

§ 1.

Ustalić zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Psary stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Uzasadnienie

Obowiązek opracowania przez gminę, a następnie uchwalenia przez Radę Gminy zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynika z zapisów art. 21 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz.266 z późn.zm.). W związku z powyższym podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.

Załącznik
do Uchwały Nr XIV/152/2011
Rady Gminy Psary
z dnia 22.12.2011r.

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY.

I Postanowienia ogólne

1. Mieszkaniowy zasób gminy to lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.
2. Gmina Psary realizować będzie jedynie potrzeby mieszkańców gminy :
 - którzy posiadają stałe zameldowanie na terenie gminy
 - bezdomnych, posiadających ostatnie stałe zameldowanie na terenie Gminy Psary

II Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Psary tj. tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych, warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

1. Podstawą ubiegania się o mieszkanie jest złożenie przez zainteresowanego wniosku o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Psary.
2. Wniosek zostaje zarejestrowany w Urzędzie Gminy Psary w Referacie Przedsięwzięć Publicznych.
3. Zarejestrowane wnioski podlegają zaopiniowaniu przez komisję , a w przypadku lokali socjalnych, również przez kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej.
4. Osoby, które złożyły wniosek pozytywnie zaopiniowany przez komisję zostają wpisane do wykazu oczekujących na przydział mieszkań komunalnych i lokali socjalnych.
5. Osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu komunalnego nie mogą ponownie ubiegać się o przydział lokalu.
6. Kryteria kwalifikacji wniosków :
 - o przydział mieszkania komunalnego mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, zamieszkujące na terenie Gminy Psary, spełniające następujące warunki:
 - a/ brak samodzielnego mieszkania (nie posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym),
 - b/ zagęszczenie w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub mieszkanie w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, lub bezdomność (w przypadku ostatniego stałego zameldowania na terenie Gminy Psary)
 - c/ dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosków nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

7. O przydział lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, zamieszkujące na terenie Gminy Psary spełniające następujące warunki :
 - a/ brak samodzielnego mieszkania (nie posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego)
 - b/ zagęszczenie w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni pokoi lub mieszkanie w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, lub bezdomność (w przypadku ostatniego stałego zameldowania na terenie Gminy Psary)
 - c/ dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosków nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
8. Przez najniższą emeryturę rozumie się wysokość kwoty ogłoszona przez GUS przez dochód brutto rozumie się dochód, wynikający z sumy wszystkich dochodów brutto o których mowa w art.3 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. O dodatkach mieszkaniowych , uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

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

1. Osoby ubiegające się o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Psary, po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji ujęte zostają w wykazach:
 - a/ uprawnionych do ubiegania się o przydział mieszkania komunalnego,
 - b/ uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego
2. Umowa najmu może być zawarta z osobą oczekującą w wykazach przydziału mieszkań komunalnych i lokali socjalnych.
3. Przed dokonaniem przydziału lokalu dokonuje się sprawdzenia sytuacji materialnej i rodzinnej wnioskodawcy wraz z posiadaniem dochodu, o którym mowa w pkt. II ppkt. 6.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu z osobą nie będącą na liście.
5. Oczekujący na jednej z list wymienionych w pkt.1 , który przedłoży wyrok o rozwodzie, pozostający opiekunem dzieci pozostaje na tej samej pozycji, a osoba samotna zostaje dopisana na koniec listy. W przypadku rodziny bezdzietnej pozostaje na tej samej pozycji wnioskodawca, a były współmałżonek zostaje dopisany na koniec listy.
6. Skreślenie z wykazu uprawnionych do ubiegania się o przydział mieszkania komunalnego i lokalu socjalnego następuje w przypadku ustalenia, że:
 - a/ dane zawarte we wniosku o przydział mieszkania są nieprawdziwe,
 - b/ wnioskodawca lub jego współmałżonek posiada tytuł prawny do innego lokalu lub posiada nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym,
 - c/ wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie gminy przez okres dłuższy niż 2 lata,
 - d/ zrzeczenia się przez byłego współmałżonka na rzecz osoby ujętej w przyjętym wniosku.
7. Liczba osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy, umieszczona w wykazie ulega zmianie:

- a/ na podstawie aktu urodzenia, jeżeli urodziło się dziecko,
 - b/ na podstawie aktu zgonu, jeżeli zmarł członek rodziny,
 - c/ na podstawie aktu małżeństwa, jeżeli osoba uprawniona lub członek jej rodziny zawarł związek małżeński,
 - d/ w innych sytuacjach na wniosek strony.
8. Przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Psary następuje dla osób znajdujących się w wykazach:
- a/ uprawnionych do ubiegania się o przydział mieszkania komunalnego,
 - b/ uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego,
 - c/ wyroki eksmisyjne – osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego.
9. Umowę najmu na mieszkanie komunalne zawiera się na czas nieoznaczony.
10. Umowę najmu na lokal socjalny zawiera się na okres do 1 roku, z możliwością przedłużenia.
11. Umowę najmu zawiera się po udokumentowaniu przez osobę, której zaproponowano przydział lokalu, dochodów członków gospodarstwa domowego.
12. Umowę najmu na mieszkanie komunalne zawiera się z najemcą po wpłaceniu obowiązującej kaucji mieszkaniowej.
13. Wypowiadanie umów najmu odbywać się będzie zgodnie z zasadami zawartymi w ustawie 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.).
14. Wójt może podjąć decyzję o ponownym zawarciu umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny do jego zajmowania wskutek wypowiedzenia z uwagi na zadłużenie w opłatach za używanie lokalu, jeżeli osoba ta uregulowała wszystkie należne wobec gminy łącznie z kosztami dochodzenia tych należności, a osoba ta spełnia warunki przydziału lokalu określone w pkt. 8
15. Uprawnienie, o którym mowa w pkt.14, przysługuje również w stosunku do osób, wobec których sąd orzekł eksmisję z uwagi na zadłużenia w opłatach za używanie lokalu, a osoby te po wydaniu wyroku sądowego uregulowały wszystkie należności wobec gminy łącznie z kosztami dochodzenia tych należności, a osoba ta spełnia warunki przydziału lokalu określone w pkt.8.

IV Zamiany

- 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Psary może być dokonana jako wzajemna zamiana dwóch najemców tych zasobów
- 2. Warunkiem dokonania zamiany lokalu jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany.
- 3. Zamiana lokalu dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy.

V Kryteria oddawania w najem lokali o pow. użytkowej przekraczającej 80m².

Gmina Psary nie posiada w swoim zasobie mieszkaniowym lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

VI. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalach opuszczonych przez najemcę.

- 1.** Po śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują:
 - a/ małżonek nie będący najemcą lokalu,
 - b/ dzieci najemcy i jego współmałżonka,
 - c/ inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych
 - d/ osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.
 - e/ w przypadku pisemnej rezygnacji najemcy i wymeldowaniu z lokalu, umowa najmu może być zawarta z osobą wskazaną przez byłego najemcę – będącą osobą bliską, na stałe zameldowaną i zamieszkującą w tym lokalu
 - f/ po rozwodzie i wymeldowaniu się najemcy z lokalu, umowa najmu może być zawarta ze współmałżonkiem pozostającym w tym lokalu,
 - g/ W przypadku większej ilości uprawnionych osób, które wstępują w stosunek najmu po śmierci najemcy, umowę najmu zawiera się z osobą pełnoletnią wskazaną przez pozostałych. W przypadku niemożności ustalenia najemcy, osobe do zawarcia umowy najmu powinien wskazać sąd.
 - H/ W szczególnie uzasadnionych przypadkach gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu po śmierci najemcy, pod warunkiem, że były na stałe zameldowane w lokalu i zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 10 lat i spełniają kryteria zawarte w pkt II ppkt 6
 - i/ Warunkiem zawarcia umowy najmu po śmierci najemcy jest nie występowanie zaległości czynszowych na lokalu.

