

UCHWAŁA NR XVII / 95/ 16
RADY GMINY ZALESIE
z dnia 13 września 2016r..

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2016 r.poz. 446) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów ,mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 poz. 150 z późn. zm.) Rada Gminy Zalesie uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zalesie stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zalesie.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Zalesie

Wojciech Szymanek

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ZALESIE

Niżej opisane zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zalesie określają sposób rozpatrywania wniosków o przyznanie lokali z zasobu mieszkaniowego gminy, ustalają kryteria, którymi należy się kierować przy rozpatrywaniu wniosków mając na względzie jak najbardziej obiektywny, przejrzysty i weryfikowalny wybór najemcy.

Rozdział 1

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

1. Umowy najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony zawierane mogą być z osobami, których gospodarstwo domowe w okresie 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku o zawarcie takiej umowy, osiągnęło w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego dochód nie przekraczający :

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

2. Umowy najmu lokalu socjalnego zawierane mogą być z osobami, których gospodarstwo domowe w okresie ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku o zawarcie takiej umowy osiągnęły w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa dochód nie przekraczający :

- 1) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Na wniosek najemcy, wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu. Zastosowanie obniżki czynszu uzasadnia wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, w którym dochód na jednego członka tegoż gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) do 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) do 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

4. Przez dochód, o którym mowa w punktach 1,2,3 rozumie się dochód określony zgodnie z art. 3 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.).

Rozdział 2

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

Po spełnieniu kryterium dochodowego umowy o najem lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy mogą być zawierane z osobami kwalifikującymi się do poprawy warunków zamieszkania to jest:

- 1) zamieszkujących w budynkach wyłączonych z użytkowania z uwagi na zły stan techniczny,
- 2) zamieszkujących w lokalach o nadmiernym zagęszczeniu gdzie na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni,
- 3) zamieszkujących w lokalach niedostosowanych do potrzeb zdrowotnych najemcy potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

Rozdział 3

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

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje według poniższej kolejności osobom:

- 1) zamieszkujących w budynkach, których stan techniczny stwarza zagrożenie dla zdrowia i życia, co zostało orzeczone przez właściwy organ;
- 2) będącymi ofiarami przemocy w rodzinie, co zostało potwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu;
- 3) których członek gospodarstwa domowego posiada orzeczenie o niepełnosprawności samotnie wychowującym dzieci;

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy lokalu socjalnego przysługuje według poniżej podanej kolejności osobom:

- 1) pozbawionym mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych;
- 2) które nabyły prawo do lokalu socjalnego w wyniku orzeczenia sądu;
- 3) opuściły placówki opiekuńczo-wychowawcze, zakłady karne, bezdomnym i są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Zalesie

3. W przypadku zbiegu kryteriów pierwszeństwa, o których mowa w ustępie 1 i 2 jako kryteria dodatkowe ustala się:

- 1) liczbę osób w gospodarstwie domowym posiadających orzeczenie o niepełnosprawności;
- 2) liczbę dzieci małoletnich w gospodarstwie domowym;
- 3) liczbę osób w gospodarstwie domowym posiadających orzeczenie lekarskie potwierdzające przewlekłą chorobę.

Rozdział 4

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

1. Zamiana lokali pomiędzy najemcami w zasobie mieszkaniowym gminy możliwa jest w zakresie lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony po uzyskaniu zgody Wójta Gminy Zalesie i dokonywana jest poprzez rozwiązanie dotychczasowych umów najmu i zawarcie nowych umów z osobami dokonującymi między sobą zamiany lokali.

2. Zamiana obecnie zajmowanego lokalu mieszkalnego na wolny w zasobie mieszkaniowym gminy dokonywana jest za zgodą Wójta Gminy w przypadku:

- 1) potrzeby zmniejszenia metrażu lokalu z uwagi na kłopoty z jego utrzymaniem;
- 2) zmniejszenia lub zwiększenia liczby osób zamieszkujących w lokalu;
- 3) utrudnionego dostępu do lokalu z uwagi na stan zdrowia najemcy lub członka jego gospodarstwa domowego.

3. Zamiana pomiędzy najemcą lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego gminy a najemcą lokalu mieszkalnego z innego zasobu możliwa jest w przypadku spełnienia przez najemcę lokalu mieszkalnego innego zasobu kryteriów zawarcia umowy wynikających z niniejszych zasad oraz zgody właściciela innego zasobu.

Rozdział 5

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

1. Wynajmujący podaje do publicznej wiadomości na stronie internetowej Urzędu Gminy Zalesie, tablicy ogłoszeń oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w każdej miejscowości informację o dostępności lokalu, którego najem zawierany jest na czas nieoznaczony, bądź lokalu socjalnego z określeniem terminu, w jakim przyjmowane będą w urzędzie wnioski o przyznanie lokalu.

2. Wnioski o przyznanie lokalu socjalnego jak i lokalu o najmie na czas nieoznaczony winny zawierać co najmniej:

- 1) dane osobowe i adresowe wnioskodawcy, telefon kontaktowy,
- 2) informację o osobach tworzących gospodarstwo domowe wnioskodawcy,
- 3) informację o aktualnej sytuacji mieszkaniowej,
- 4) dokumenty potwierdzające dochód w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzając złożenie wniosku,
- 5) dokumenty potwierdzające okoliczności uprawniające do pierwszeństwa zawarcia umowy najmu określone w rozdziale 3 niniejszych zasad,
- 6) oświadczenie o braku tytułu prawnego do lokalu w przypadku osób wnioskujących o przyznanie lokalu socjalnego.

3. Rozpatrzenie wniosków o przyznanie lokalu następuje w poniższych etapach:

- 1) weryfikacja wniosku z kryteriami zawartymi z niniejszych zasad dokonywana przez Komisję Mieszkaniową powołaną przez Wójta Gminy ;
- 2) wybór osoby ubiegającej się o wynajęcie lokalu, której przedłożone będzie zawarcie umowy najmu lokalu, po ocenie warunków socjalno-mieszkaniowych i uwzględnieniu kryteriów pierwszeństwa zawarcia umowy na podstawie złożonych dokumentów, danych dostępnych urzędowi i jednostkom organizacyjnym Gminy Zalesie (dane z ewidencji gruntów, informacja ze szkół o realizacji obowiązku szkolnego, informacje z GOPS) oraz wizji lokalnej;
- 3) o sposobie rozstrzygnięcia wniosku zainteresowani będą powiadamiani pisemnie;
- 4) osoby składające wnioski o przyznanie lokalu poza procedurą opisaną w niniejszym rozdziale będą wpisywane na listę oczekujących na przydział lokalu i powiadamiane pisemnie o zwolnieniu się lokalu i możliwości składania wniosku o jego przyznanie.

Rozdział 6

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

1. W stosunku do osób bliskich najemcy pozostałych w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę zastosowanie ma art. 691§1 Kodeksu Cywilnego.
2. Osoby będące członkami gospodarstwa domowego najemcy wspólnie z nim zamieszkujące, w sytuacji opuszczenia lokalu przez najemcę z zamiarem rezygnacji z najmu, opuszczają lokal w terminie 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę.
3. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy a nie wstąpiły w stosunek najmu, opuszczają lokal w terminie nie przekraczającym 3 miesiące od daty śmierci najemcy.

Rozdział 7

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

Gmina Zalesie nie posiada aktualnie w zasobie mieszkaniowym lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²..

W przypadku nabycia wyżej opisanych lokali do zasobu mieszkaniowego gminy oddawane one będą w najem, zgodnie z warunkami wynikającymi z niniejszych zasad z pierwszeństwem przysługującym wnioskodawcy będącemu członkiem rodziny wielodzietnej. Przez rodzinę wielodzietną rozumie się rodzinę , w której rodzic (rodzice) lub małżonek rodzica mają na utrzymaniu co najmniej troje dzieci:

- 1) w wieku do ukończenia 18 roku życia,
- 2) w wieku do ukończenia 25 roku życia – w przypadku gdy dziecko uczy się w szkole lub szkole wyższej,
- 3) bez ograniczeń wiekowych – w przypadku dzieci legitymujących się orzeczeniem o umiarkowanym albo znacznym stopniu niepełnosprawności.