

UCHWAŁA NR XXX/257/18
RADY GMINY STARE BOGACZOWICE

z dnia 21 czerwca 2018 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Bogaczowice

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.1 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875, ze zm.) oraz art.21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz.1610 ze zm.) Rada Gminy Stare Bogaczowice uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Bogaczowice stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Bogaczowice.

§ 3. Traci moc Uchwała Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 30 kwietnia 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Bogaczowice (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 105 poz. 1876).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Ogólne zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Stare Bogaczowice

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

1. Gmina Stare Bogaczowice, zwana dalej „gminą”, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Bogaczowice wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, które mogą być przedmiotem najmu lub zamiany wyłącznie na rzecz osób fizycznych.
3. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej, pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali na podstawie kryterium dochodowego

1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których dochód miesięczny nie może przekraczać 110 % najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 160 % najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.
2. Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni dochód miesięczny nie może przekraczać 75 % najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 100 % najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.
3. Za dochód gospodarstwa domowego w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego osiągniętych w trzech miesiącach poprzedzających datę złożenia wniosku, obliczanych jak w przypadku przepisów o dodatku mieszkaniowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

1. Do poprawy warunków zamieszkania kwalifikowani będą najemcy, którzy:
 - 1) posiadają metraż lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) zamieszkują razem z osobą chorą, niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki;
 - 3) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
 - 2) zajmującymi lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia,
 - 3) zamieszkujących w lokalach o nadmiernym zagęszczeniu gdzie na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej,
 - 4) zamieszkujących w lokalach niedostosowanych do potrzeb zdrowotnych najemcy potwierdzonych orzeczeniem lekarskim o niepełnosprawności,
 - 5) rodziny posiadające wysokości dochodów określonych w uchwale i zamieszkujące na terenie gminy co najmniej 5 lat,
 - 6) osoby opuszczające placówki opiekuńczo-wychowawcze, rodziny zastępcze w wyniku osiągnięcia pełnoletności jeżeli przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie i są pozbawione możliwości zamieszkiwania w swoich rodzinnych domach,
 - 7) osoby bezdomne, które poprzednio co najmniej 5 lat zamieszkiwały w gminie.
2. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się kryterium dochodowego.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny, za zgodą Wójta.
2. Zamiany lokali można dokonać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Bogaczowice z osobami:
4
 - 1) najemca nie przestrzega warunków najmu,
 - 2) zajmowany przez najemcę lokal nie odpowiada potrzebom rodziny najemcy z uwagi na zbyt małą powierzchnię (powierzchnia pokoi w przeliczeniu na członka rodziny jest mniejsza niż 5 m²),
 - 3) zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do potrzeb i najemca chce zamienić dotychczas zajmowany lokal na inny o mniejszej powierzchni,
 - 4) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
 - 5) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.
3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących posiadających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie.
4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy Stare Bogaczowice może być dokonywana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów.

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

1. Najem lokalu, którego najem zawierany jest na czas nieoznaczony, bądź lokalu socjalnego następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Gminy w Starych Bogaczowicach
2. Wniosek powinien zawierać:
 - 1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania;
 - 2) stan rodziny wnioskodawcy(stopień pokrewieństwa, wiek);
 - 3) dochód członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich 3 miesięcy przed data złożenia wniosku;
 - 4) określenie obecnych warunków lokalowych;
3. Wnioski rozpatrywane są wtedy, gdy w zasobie mieszkaniowym pojawią się wolne lokale mieszkalne.
4. Do rozpatrzenia i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony, bądź lokalu socjalnego upoważniony jest Wójt, w oparciu o opinię komisji ds. przydziału lokalu mieszkalnego.
5. Komisję ds. przydziału lokalu mieszkalnego powołuje Wójt w formie zarządzeni i wyznacza termin jej posiedzenia.
6. Komisja składa się z minimum czterech osób, powołanych spośród przedstawicieli Rady Gminy Stare Bogaczowice, pracownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Starych Bogaczowicach , 2 pracowników Urzędu Gminy Stare Bogaczowice.
7. Do zadań komisji ds. przydziału lokalu należy:
 - 1) opiniowanie wniosków o wynajem lokalu,
 - 2) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowania lokalu.
8. Wyniki pracy komisji ds. przydziału lokalu mieszkalnego zatwierdza Wójt i podejmuje decyzje o przydziale, która podawana jest publicznej wiadomości w formie wykazu.

Rozdział 7.

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

1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z małżonkiem, zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem, osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po śmierci lub wyprowadzeniu się najemcy pod następującymi warunkami:
 - 1) osoby zamieszkujące w lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
 - 2) osoby zajmujące lokal utrzymują go w należyтым stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego,
 - 3) osoby zajmujące lokal wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowany lokal,
 - 4) osoby wspólnie zamieszkiwały w lokalu za najemcą przez okres co najmniej 5 lat.

Rozdział 8.

Kryteria zawierania umów najmu lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² zostaną przeznaczone w pierwszej kolejności na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin wieloosobowych umieszczonych na sporządzonych wykazach osób.
2. W szczególnych przypadkach może być zawarta umowa najmu z osobą, której gospodarstwo składa się z mniejszej liczby osób po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji mieszkaniowej