

UCHWAŁA NR XII/99/2012
RADY GMINY DOMINOWO

z dnia 27 marca 2012 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 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 z późn. zm.)

Rada Gminy Dominowo uchwala, co następuje:

Rozdział I.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Dominowo.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Dominowo nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.

3. 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 samodzielnym tych podmiotów.

§ 2. 1. Gmina Dominowo realizować będzie jedynie potrzeby mieszkańców Gminy Dominowo:

- a) posiadających stale zameldowanie na terenie Gminy Dominowo,
- b) bezdomnych, posiadających ostatnie zameldowanie na terenie Gminy Dominowo,
- c) osób bez zameldowania, związanych z gminą przez okres ostatnich 5 lat.

Rozdział II.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dominowo oraz kryteria kwalifikacji wniosków

§ 3. 1. Ubieganie się o mieszkanie rozpoczyna się od złożenia przez zainteresowanego wniosku o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Dominowo.

2. Wniosek zostaje zarejestrowany w Urzędzie Gminy w Dominowie.

3. Zarejestrowane wnioski podlegają zaopiniowaniu.

4. Uprawnioną do opiniowania wniosków jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy Dominowo raz na dwa lata.

5. Osoby składające wniosek, pozytywnie zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową po zatwierdzeniu przez Wójta Gminy Dominowo zostają dopisane do istniejących list oczekujących na przydział mieszkań komunalnych i lokali socjalnych.

6. Osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu komunalnego nie mogą ponownie ubiegać się o przydział lokalu.

7. Tryb przyjmowania i rozpatrywania wniosków jest jawny. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

§ 4. 1. Kryteria kwalifikacji wniosków:

- 1) o przydział mieszkania komunalnego mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, zamieszkujące na terenie Gminy Dominowo, 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,
 - 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,
 - d) bezdomność (w przypadku ostatniego stałego zameldowania na terenie Gminy).
 - 2) o przydział lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, zamieszkujące na terenie Gminy Dominowo, spełniające następujące warunki:
 - a) brak samodzielnego mieszkania, (nie posiadanie tytułu prawnego do lokalu
 - b) .
 - c) 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,
 - d) 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,
 - e) bezdomność (w przypadku ostatniego stałego zameldowania na terenie Gminy Dominowo).
2. Przez najniższą emeryturę rozumie się wysokość kwoty ogłoszoną przez GUS.
3. 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 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

Rozdział III.

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

§ 5. 1. Osoby ubiegające się o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Dominowo, pozytywnie zaopiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową ujęte są na listach:

- a) uprawnionych do ubiegania się o przydział mieszkania komunalnego,
- b) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego.

2. Przyjmuje się zasadę, że umowa najmu może być zawarta z osobą oczekującą na listach 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 § 4.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy Dominowo może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu z osobą nie będącą na liście.

§ 6. 1. Osoba umieszczona na jednej z list wymienionych w § 5, która bezpodstawnie dwukrotnie odmówiła zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu mieszkalnego zostaje skreślona z listy, zachowując prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

2. Oczekujący na jednej z list wymienionych w § 5, 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.

3. Skreślenie z listy 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) wnioskodawca, z którym jest utrudniony kontakt, brak informacji o zmianie adresu do korespondencji jak również przez okres 2 lat nie okazuje zainteresowania sprawą przydziału mieszkania,
- e) zrzeczenia się przez byłego współmałżonka na rzecz osoby ujętej w przyjętym wniosku.

4. Listy uprawnionych do ubiegania się o przydział podlegają weryfikacji jeden raz w roku w miesiącu styczniu każdego roku.

5. Liczba osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy, umieszczona na liście 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.

6. W przypadkach określonych w ust 5 pkt c i d bada się warunki mieszkaniowe i materialne rodziny wg stanu na dzień zawarcia związku małżeńskiego lub złożenia wniosku o wprowadzenie zmiany w wykazie.

§ 7. 1. Przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Dominowo, następuje dla osób znajdujących się na listach:

- a) uprawnionych do ubiegania się o przydział mieszkania komunalnego,
- b) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego,

- e) lista – wyroki eksmisyjne – osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego.
- d) lista – pomieszczenia tymczasowe,
- e) lista osób zamieszkujących w budynkach do kapitalnego remontu,
- f) lista rodzin zamieszkujących w budynkach do rozbiórki.

2. Przy wynajmie mieszkania komunalnego i lokalu socjalnego uwzględnia się następujące zasady kolejności przydziału:

- 1) mieszkania komunalne:
 - a) lista budynków zagrożonych złym stanem technicznym,
 - b) lista oczekujących na przydział mieszkania (zgodnie z normą powierzchniową dla ilościowego składu rodziny),
 - c) przekwaterowanie rodzin spowodowane inwestycjami realizowanymi przez gminę,
 - d) zamiana z lokali socjalnych na mieszkanie komunalne (na wniosek zainteresowanego po udokumentowaniu wystarczających dochodów),
 - e) zamiana mieszkań komunalnych,
 - f) przydział odrębnego lokalu najemcy zajmującemu część lokalu wspólnego, w którym występuje wspólna używalność sanitariów,
 - g) przydział najemcy lokalu przyległego pomieszczenia, który nie spełnia warunków samodzielnego mieszkania,
 - h) nadbudowa, rozbudowa lub przebudowa pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne.
- 2) lokale socjalne:
 - a) lista oczekujących na lokal socjalny na podstawie wyroku sądowego o eksmisję z uprawnieniem do lokalu socjalnego,
 - b) lista zakwalifikowanych na lokale socjalne (zgodnie z normą powierzchniową dla ilościowego składu rodziny),
 - c) zamiany z mieszkań komunalnych na lokale socjalne, jeśli gmina odzyska mieszkanie większe w zamian za mniejsze lub jeśli zamiany wymaga zagrożenie eksmisją.

§ 8. 1. Umowę najmu na mieszkanie komunalne zawiera się na czas nieoznaczony.

2. Umowę najmu na lokal socjalny zawiera się na okres 1 roku.

3. Umowę najmu zawiera się po udokumentowaniu przez osobę, której zaproponowano przydział lokalu, dochodów członków gospodarstwa domowego umożliwiających zawarcie przedmiotowej umowy.

4. W przypadku przedłużania umowy najmu na lokal socjalny i przekroczeniu progów dochodowych zawartych w § 4 ust. 1 pkt 2c, Gmina może zawrzeć nową umowę na warunkach obowiązujących dla mieszkań komunalnych.

§ 9. 1. Wypowiedanie 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).
2. Gmina może wycofać wypowiedzenie umowy najmu za posiadanie zaległości czynszowych tylko w przypadku całkowitego uregulowania należności czynszowych przed zapadnięciem wyroku.
 3. W przypadku uregulowania zaległości czynszowych Wójt Gminy Dominowo na wniosek najemcy może umorzyć odsetki za zaległości czynszowe zgodnie z obowiązującym Zarządzeniem Wójta w tym zakresie.
 4. Wójt Gminy Dominowo 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 należności wobec Gminy łącznie z kosztami dochodzenia tych należności, a osoba ta spełnia warunki przydziału lokalu określone w § 4.
 5. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 4, 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 § 4.

Rozdział IV.

Zamiany

- § 10. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Dominowo może być dokonana:
- a) jako wzajemna zamiana dwóch najemców tych zasobów,
 - b) jako zamiana pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dominowo a najemcą lokalu nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dominowo.
2. Warunkiem dokonania zamiany lokalu jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany.
 3. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dominowo a najemcami lokali nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dominowo jest uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego i właściciela lokalu nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dominowo.
 4. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali mogą ubiegać się o zamianę na lokal, w którym utrudnienie nie będzie występować.
 5. W przypadku odzyskania mieszkania komunalnego w wyniku realizacji prawomocnego orzeczenia sądowego (eksmisja) można dokonać zamiany z innym najemcą samodzielnego lokalu komunalnego o mniejszej powierzchni użytkowej lokalu po

spełnieniu łącznie następujących warunków:

- a) po zdaniu uprzednio zajmowanego lokalu w stanie nie gorszym i wolnego od osób i rzeczy,
 - b) wykonaniu remontu i napraw lokalu przydzielanego we własnym zakresie i złożeniu oświadczenia, że przy zdaniu lokalu nie będzie on rościł od Gminy zwrotu poniesionych kosztów,
 - c) posiadaniu dochodów, o których mowa w § 4.
6. Zamiana lokalu dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy.
 7. Gmina może proponować zamianę lokalu mieszkalnego komunalnego na lokal socjalny najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.
 8. Dokonuje się zamian dla najemców posiadających lokal o niskim standardzie, posiadających dochody pozwalające na utrzymanie mieszkania o wyższym standardzie tj. spełniających warunki dochodowe określone w §4.
 9. Dochód brutto osób ubiegających się o zamianę lokalu socjalnego na mieszkanie komunalne w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie może być niższy od kwoty 100% najniższej emerytury. Za dochód ten uważa się dochód brutto, o którym 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, przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego.
 10. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany, gdy nie jest to w interesie Gminy.

Rozdział V.

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

§ 11. 1. Po śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują:

- a) małżonek nie będący współnajemcą 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.
2. 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.
 3. Po rozwodzie i wymeldowaniu się najemcy z lokalu, umowa najmu może być zawarta ze współmałżonkiem pozostającym w tym lokalu.
 4. 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, osobę do zawarcia umowy

najmu powinien wskazać sąd.

Rozdział VI.
Postanowienia końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dominowo.

§ 13. Traci moc Uchwała Nr XXVII/195/2002 Rady Gminy Dominowo z dnia 19 kwietnia 2002 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dominowo

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



Przewodniczący Rady
Krzysztof Młśak
Krzysztof Młśak

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XII/99/2012
z dnia 27 marca 2012 r.

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

Podjęcie uchwały jest wykonaniem zapisu art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. Nr 31 z 2005r., poz. 266). Uchwała porządkuje zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, ustala zasady dokonywania zamian lokali, określa kategorie osób, z którymi zawierane będą umowy najmu oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem mieszkań komunalnych, jak również poddania tych spraw kontroli społecznej. Akt niniejszy wyraźnie określa sposób powoływania składu Społecznej Komisji Mieszkaniowej i regulamin jej działania. Zawarte w uchwale zasady mają na celu efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, której zadaniem własnym jest zapewnianie lokali socjalnych, zamiennych i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.



Przewodniczący Rady
Krzysztof Krusak