

Uchwała Nr XXX/236/09
Rady Gminy Kłodawa
z dnia 25 lutego 2009r.

W sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r., o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 4 oraz art. 21 ust. 1, pkt. 2, i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (dz. U. z 2001r., Nr 71, poz. 733) uchwała się, co następuje:

§1. Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłodawa.

§2. Zasobem mieszkaniowym Gminy Kłodawa zarządza Wójt Gminy Kłodawa.

§3. Lokale mieszkalne komunalne i socjalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

§4. 1. Najemcą lokalu mieszkaniowego komunalnego na czas nieoznaczony mogą zostać osoby spełniające następujące warunki:

a) uchylony,*

b) uchylony,*

c) zamieszkują na stałe w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi,

d) posiadają dochody miesięczne brutto przypadające na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę zakwalifikowania wniosku a które nie przekraczają 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Za dochody w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego osiągniętych w okresie o którym mowa w ust. 1 pkt. d.

3. W wyjątkowych przypadkach Wójt Gminy Kłodawa może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1 jeżeli dotyczy to osób:

a) które utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

b) zamieszkujących dotychczas w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu kapitalnego,

c) wychowanków domów dziecka posiadających pobyt stały w Gminie Kłodawa,

§5. Potrzeby mieszkaniowe osób nie spełniających kryteriów określonych w § 4 nie będą zaspokajane z mieszkaniowego zasobu gminy.

§6. 1. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się lokale mieszkalne o obniżonym standardzie, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne.

2. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres trzech lat, z możliwością ich przedłużenia.

§7. 1. Najemcą lokalu socjalnego na czas określony z możliwością jego przedłużenia mogą zostać osoby spełniające następujące warunki:

a) uchylony,*

b) nie posiadają prawa do zajmowanego lokalu lub zamieszkują w lokalach jako główni najemcy albo osoby bliskie to jest wstępni lub zstępni głównego najemcy, a powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do korzystania z lokalu wynosi mniej niż 5,0 m², lub mieszkają na kwaterze ze stałym zameldowaniem na podstawie umowy o wynajem, zarejestrowanej w Urzędzie Skarbowym od co najmniej trzech lat.

c) posiadają dochody miesięczne brutto przypadające na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę zakwalifikowania wniosku nie przekraczające 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego osiągniętych w okresie o którym mowa w ust. 1, pkt. c.

§8. Umowy najmu lokali socjalnych zawierane są w pierwszej kolejności z osobami:

a) pozbawionymi mieszkań w wyniku zdarzeń losowych (pożar, powódź, katastrofa budowlana),
b) zamieszkującymi w budynkach, w których na podstawie przepisów prawa budowlanego stwierdzono stan zagrożenia życia z powodu złego stanu technicznego przeznaczone są do rozbioru.

c) opuszczającymi Domy Dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletności, a nie kwalifikującymi się do otrzymania lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony,

d) eksmitowanymi na podstawie wyroku sądu, a którym sąd przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego,

§9. Kryteriów dotyczących wysokości dochodów i czasu zameldowania nie stosuje się do osób o których mowa w § 8, pkt. b.

§10. Gmina może dokonać zamiany lokali z wyjątkiem lokali socjalnych wchodzących w skład zasobu w przypadku:

a) zamiany mieszkań polegającej na przydzieleniu lokalu wolnego w zamian za lokal zajmowany dotychczas przez najemcę.

b) jeżeli najemca przekazuje do dyspozycji gminy lokal w którym występuje nadwyżka metrażu stanowiącego co najmniej jeden pokój lub 15 m² w całej powierzchni mieszkaniowej.

c) gdy za zamianą przemawiają różne względy zdrowotne wymagające dostosowanie mieszkania do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§11. 1. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostawienia w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, osoby te, z zastrzeżeniem ust. 2, nie mają prawa wstąpienia w stosunek najmu.

2. Postanowienia ustępu 1 nie mają zastosowania, jeżeli w lokalu opuszczonym przez najemcę pozostały pełnoletnie dzieci, pełnoletnie osoby przysposobione, rodzice oraz inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych pod warunkiem, że okres wspólnego zamieszkiwania potwierdzony przez stały meldunek wynosił nie mniej niż 5 lat a krewni i osoby te nie posiadają prawa do żadnego innego lokalu mieszkalnego.

3. W sytuacji wystąpienia przynajmniej jednego z przypadków opisanych w ust. 2, Wójt może na indywidualny wniosek zainteresowanych, wydać decyzje o zawarciu umowy najmu lokalu osobom o których mowa w ust. 1.

4. Przepisu ustępu 3 nie stosuje się, gdy dotychczasowy najemca przeprowadził się do lokalu lub domu, w którym powierzchnia mieszkalna po przekwaterowaniu wszystkich osób, z którymi wcześniej wspólnie zamieszkiwał wyniesie powyżej 10,0 m² na jedną osobę.

5. W razie śmierci głównego najemcy lokalu i pozostawienia w nim innych osób stale zamieszkujących i zameldowanych, które nie wchodzi w krąg osób bliskich osoby zmarłej, zgodnie z art. 691 § 1 Kodeksu Cywilnego, osoby te mogą otrzymać decyzje o zawarciu umowy najmu zajmowanego lokalu. Decyzję w sprawie wyrażenia zgody lub odmowie zawarcia umowy najmu zajmowanego lokalu podejmuje Wójt Gminy, na pisemny wniosek zainteresowanej strony i po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§12. 1. Wolne komunalne lokale mieszkalne w których powierzchnia mieszkalna na 1 osobę wyniesie więcej niż 15m² mogą być oddane w najem rodzinom gwarantującym opłacanie czynszu.

2. Za wynajem lokali o których mowa w ust. 1 Wójt ustala czynsz wolny.

§13. 1. Umowa podnajmu lokalu komunalnego w całości lub części, wymaga zgody Wójta Gminy wyrażonej na piśmie.

2. Wyrażenie zgody następuje w przypadku:

a) podjęcie przez najemcę pracy poza stałym miejscem zamieszkania,

b) długotrwałego pobytu najemcy za granicą,

c) długotrwałego pobytu najemcy w zakładzie opieki zdrowotnej lub innej placówce opiekuńczej.

3. Oddanie lokalu lub jego części do bezpłatnego używania bez zgody Gminy stanowi podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

§14. 1. Wnioski o wydanie decyzji o zawarciu umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy można składać w ciągu całego roku.

2. Wstępne weryfikacje wniosków o przydział lokalu mieszkaniowego spoczywa na urzędniku prowadzącym sprawy mieszkaniowe.

3. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy określając jej zakres działania.

4. Wszystkie wstępnie zweryfikowane wnioski przedstawiane są na posiedzeniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej w celu ich sprawdzenia i ewentualnej kwalifikacji.

5. Ustalenie projektów list do wydania decyzji celem zawarcia umów odbywa się z udziałem i pod kontrolą Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Listę sporządza się dla lokali określonych w § 3 niniejszej uchwały.

6. Ilość osób zakwalifikowanych do umieszczenia na liście w celu zawarcia umowy najmu na dany rok uzależnione jest od możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez Gminę.

7. Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązań gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób w danym roku.

8. Umowy najmu zawierane są przez Wójta Gminy Kłodawa na podstawie wskazania najemcy przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

§15. Osoba, która zbyła własny lokal mieszkalny lub zrzekła się prawa do lokalu, traci prawo do otrzymania lokalu, z zasobu gminy na okres 10 lat, od daty sprzedaży lub zrzeczenie się lokalu.

§16. Osoby wynajmujące lokale opłacają czynsz z tytułu najmu określony zarządzeniem Wójta Gminy Kłodawa oraz opłaty niezależne od właściciela zasobu.

§17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłodawa.

§18. Uchwała wchodzi w życie po 14 dni od dnia opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Legan

*** uchylono na podstawie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 25 sierpnia 2011r. (Sygn. Akt SA/Go 528/11)**