

**UCHWAŁA NR VIII/37/2011
RADY GMINY LUBISZYN**

z dnia 3 czerwca 2011 r.

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

Na podstawie art.18 ust.2 , pkt. 15, art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. nr 142, poz.1591 ze zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt.2 i ust.3 ustawy 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 ze zm.) Rada Gminy Lubiszyn uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

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

2. Mieszkaniowy zasób gminy to lokale stanowiące własność i lokale wynajęte od Polskich Kolei Państwowych - Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu.

§ 2. 1. Gmina Lubiszyn realizuje potrzeby mieszkaniowe mieszkańców gminy zamieszkujących w granicach administracyjnych gminy.

2. Przez osoby zamieszkujące w granicach administracyjnych gminy należy rozumieć osobę posiadającą na terenie gminy centrum życiowe i prowadzącą na tym terenie gospodarstwo domowe, która może wykazać się w szczególności : zameldowaniem na pobyt stały lub czasowy na terenie gminy, zatrudnieniem w granicach gminy, a w przypadku osób bezdomnych, zaświadczeniem lub innym odpowiednim dokumentem potwierdzającym zamiar stałego pobytu na terenie gminy.

Rozdział 2.

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

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

2. Rejestracja wniosku w Urzędzie Gminy Wydział Spraw Gospodarczych

3. Zaopiniowanie wniosku przez Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Wójta Gminy Lubiszyn.

4. Osoby których wniosek pozytywnie został zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową zostają dopisane do istniejącej listy oczekujących na przydział lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.

5. 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 Lubiszyn, spełniające łącznie następujące warunki:

a) brak samodzielnego mieszkania (nie posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym),

b) zageszczenie 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,

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,

2) o przydział lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, zamieszkujące na terenie gminy Lubiszyn spełniające następujące warunki:

- a) brak samodzielnego mieszkania, (nie posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego),
- b) zagęszczenie 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,
- 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,

2. Przez najniższą emeryturę należy rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

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 2001r. o dodatkach mieszkaniowych, (Dz.U.Nr 71, poz. 734 ze zm.) uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

Rozdział 3.

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 Lubiszyn ujęte są na listach:

- a) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony,
- 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 lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

3. Przed dokonaniem przydziału lokalu dokonuje się sprawdzenia sytuacji materialnej i rodzinnej wnioskodawcy zgodnie z § 4.

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

§ 6. 1. Osoba umieszczona na jednej z list wymienionych w § 5 ust.1, 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 ust.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 pozycji wnioskodawca, a były współmałżonek zostaje dopisany na koniec listy.

3. Skreślenie z listy uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony 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 poinformował gminy o zmianie miejsca pobytu (zmiana adresu zamieszkania).

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

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 uzasadniony wniosek strony.

6. W przypadkach określonych w ust.5 bada się warunki mieszkaniowe i materialne rodziny wg stanu na dzień wprowadzenia zmiany w wykazie.

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

- 1) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony,
- 2) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego,
- 3) uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego.

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

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawierane są na okres jednego roku z możliwością przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca lokalu znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

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

4. Umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony zawiera się z najemcą po wpłaceniu obowiązującej kaucji mieszkaniowej.

5. W przypadku przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 4 ust.1, pkt.2 lit.c przez osoby, którym umowy najmu lokalu socjalnego wygasły, gmina może zawrzeć nową umowę na warunkach obowiązujących dla lokali na czas nieoznaczony.

§ 9. 1. 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 ze zm.)

2. Gmina może wycofać wypowiedzenie umowy najmu za posiadanie zaległości czynszowych tylko w przypadku całkowitego uregulowania należności czynszowych przed zapadnięciem wyroku.

3. Wójt Gminy 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 i spełnia warunki przydziału lokalu określone w § 4.

4. Uprawnienie, o którym mowa w ust.3, przysługuje również w stosunku do osób, wobec których sąd orzekł eksmisję z uwagi na zadłużenie 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 4. Zamiany

§ 10. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Lubiszyn 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.

4. Gmina może zaproponować zamianę lokalu na czas nieoznaczony na lokal socjalny najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.

§ 11. 1. 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.

2. Po rozwodzie i wymeldowaniu się najemcy z lokalu, umowa najmu może być zawarta ze współmałżonkiem pozostającym w tym lokalu.

3. W przypadku większej ilości uprawnionych osób, które wstępują w stosunek najmu po śmierci najemcy, umowę najmu zawiera się z osobą pełnoletnią wskazaną przez pozostałych.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubiszyn.

§ 13. Traci moc uchwała nr XXIV/240/01 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 7 grudnia 2001r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Artur Terlecki

Uzasadnienie

W myśl art.21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego Rada Gminy zobowiązana jest do ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali. Przy wynajmowaniu lokali zasadą jest, aby w pierwszej kolejności zaspakajano w miarę możliwości potrzeby osób oczekujących na przydział, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach decyzję o zawarciu umowy najmu podejmuje Wójt Gminy. Zasady określone w projekcie uchwały będą dotyczyły wynajmów lokali po wejściu w życie uchwały.