

z dnia 23 czerwca 2017 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Topólka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948; z 2017r. poz. 730, poz. 935) oraz art. 21 ust.1 pkt2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz.1610),

uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Topólka”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXVI/178/02 Rady Gminy Topólka z dnia 29 sierpnia 2002r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Topólka (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2002r. Nr 142, poz. 2657).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się wójtowi gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy



Stanisław Borkowski

Załącznik do Uchwały Nr XX/165/17

Rady Gminy Topólka z dnia 23 czerwca 2017 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY TOPÓLKA

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Topólka zwanej dalej „Zasadami”.

§ 2. Mieszkaniowy zasób gminy Topólka służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Topólka;
- 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Topólka;
- 3) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku, na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2016r. poz. 887 z późn. zm.);
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 16).

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony i uzyskanie lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 4. 1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób o niskich dochodach, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym -150% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku i przed zawarciem umowy najmu;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 120% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

2. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym -100% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku i przed zawarciem umowy najmu;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 75% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

§ 5. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych nie przekracza 90% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 50% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 6. Prawo do poprawy warunków mieszkaniowych przysługuje:

- 1) najemcy mieszkającemu w lokalu będącym w złym stanie technicznym;



- 2) najemcy mieszkającemu w lokalu nie nadającym się na pobyt stały ludzi, uszkodzonym w wyniku klęski żywiołowej, ekologicznej, katastrofy budowlanej.

Rozdział 4.

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają przesłanki określone w § 4 ust.1 Zasad i jednocześnie utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, sytuacji życiowej.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które spełniają przesłanki określone w § 4 ust.2 Zasad i jednocześnie:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, sytuacji życiowej;
- 2) są osobami bezdomnymi.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale o innych zasobach.

§ 9. 1. Lokale zamienne mogą być wynajmowane, z zastrzeżeniem art. 32 ustawy:

- 1) osobom mieszkającym w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub przebudowy;
- 2) osobom mieszkającym w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub opuszczenia ze względu na inne cele, w tym między innymi na inwestycje;
- 3) osobom, które utraciły lokale mieszkalne wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy.

2. W przypadku wystąpienia takiej potrzeby, przy uwzględnieniu zasad, o których mowa w ust.1, gmina może podjąć czynności, zmierzające do wynajęcia na czas oznaczony lokali zamiennych od innych właścicieli.

3. Zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego z osobami mieszkającymi w lokalach nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wyraża wójt.

4. Gmina może dokonać zamiany dotychczas zajmowanego lokalu i przydzielić najemcy inny lokal w przypadku gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu;
- 2) w wyniku zamiany gmina uzyskuje co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal, albo lokal o wyższym standardzie.

§ 10. 1. Najemcy lokali na czas nieoznaczony mogą dokonywać wzajemnej zamiany na podstawie pisemnej zgody wójta, pod warunkiem, że strony nie posiadają zadłużenia z tytułu czynszu.

2. Osoby będące najemcami lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy mogą:

- 1) ubiegać się o zamianę zwolnionego mieszkania tego zasobu na lokal o mniejszej powierzchni od dotychczas zajmowanego lokalu;
- 2) inicjować zamiany lokali, zwłaszcza z przyczyn ekonomicznych bądź w celu poprawy warunków mieszkalnych;
- 3) ubiegać się o zamianę na lokal o wyższym standardzie w przypadku, gdy zajmowany lokal spełnia kryterium lokalu socjalnego;
- 4) ubiegać się o zamianę, gdy najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, a zajmuje lokal niedostosowany do jej potrzeb;
- 5) ubiegać się o zamianę mieszkania poprzez spłatę istniejącego zadłużenia z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właścicieli.

3. Dopuszcza się odmowę dokonania wzajemnej zamiany lokali pomiędzy najemcami w przypadkach, gdy jej realizacja naruszyłaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.



4. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą. Zgoda na zamianę zostanie wyrażona w przypadku:

- 1) nieposiadania zaległości z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela;
- 2) gdy powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy w gospodarstwie wieloosobowym nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku osób zamieszkujących samotnie 10 m².

5. Najemcy zajmujący lokale w innych zasobach mogą dokonywać zmiany z najemcami mieszkaniowego zasobu gminy pod warunkiem wyrażenia zgody przez właścicieli zasobów oraz uregulowania czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

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

§ 11. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Wójt powołuje zarządzeniem Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa przekazuje Wójtowi do akceptacji projekt listy osób posiadających pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony.

§ 12. 1. Wszczęcie procedury uzyskania najmu lokalu rozpoczyna złożenie przez ubiegającego się wniosku do Wójta.

2. W chwili składania wniosku i przystąpienia do jego realizacji, wnioskodawcy powinni być członkami wspólnoty samorządowej gminy oraz spełniać warunki określone w § 4 Zasad.

3. Wnioskodawcy osiągający dochody wymienione we wniosku winny podać dochód, o którym mowa w

§ 4. ust.1 lub dla lokali socjalnych, o których mowa w § 4 ust.2 Zasad, osiągnięty w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

4. Wnioski są przekazywane i rejestrowane w Urzędzie Gminy.

5. Umieszczanie danej osoby na liście, nie stanowi zobowiązania do zawarcia z nią umowy najmu.

6. Wnioskodawcy, przed zawarciem umowy najmu lokalu są zobowiązani do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów, wyszczególnionych w złożonym wniosku.

7. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku i skreśleniem z wykazu.

8. O skreśleniu z listy wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

9. Osoby umieszczone na liście powinny każdorazowo informować o zmianie swojego adresu zamieszkania.

10. Jeżeli osoby znajdujące się na liście nie otrzymały lokalu w danym roku, zachowują pierwszeństwo do zawarcia umowy w roku następnym, pod warunkiem spełnienia wszystkich kryteriów przydziału.

Rozdział 7.

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

§ 13. W sytuacji opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w tym lokalu, gdy spełniają one równocześnie wszystkie niżej wymienione warunki:

- 1) wspólnie zamieszkując z najemcą uczestniczyły w kosztach utrzymania lokalu;
- 2) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
- 3) utrzymują mieszkanie w należyтым stanie.



Rozdział 8.

Kryteria oddania w najem lokali o powierzchni powyżej 80m²

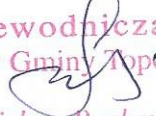
§ 14. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą być przeznaczone do najmu dla rodzin wielodzietnych, pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych lub lokale takie mogą zostać przeznaczone do zamiany, jeżeli w jej wyniku gmina uzyska co najmniej 2 samodzielne lokale.

Przewodniczący
Rady Gminy Topólka

Stanisław Borkowski

Uzasadnienie

Podjęcie niniejszej uchwały jest obowiązkiem Rady Gminy wynikającym wprost z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Przewodniczący
Rady Gminy Topólka

Stanisław Borkowski