



z dnia 22.11.2007r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczew.

Na podstawie 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 (tekst jednolity z 2005r. Dz. U. Nr 31, poz. 266, ze zm. z 2006r: Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833 oraz z 2007r. Nr 128, poz. 902) uchwala się, co następuje :

§ 1. Tworzy się mieszkaniowy zasób Gminy Pszczew zwany dalej „mieszkaniowym zasobem” w skład, którego wchodzi lokale wynajmowane na czas nieoznaczony i lokale socjalne wynajmowane na czas oznaczony, stanowiące własność Gminy Pszczew.

§ 2. Całością mieszkaniowego zasobu Gminy Pszczew zarządza Zakład Usług Komunalnych w Pszczewie.

§ 3. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony osobom, które pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych tj:

- 1) Zajmują lokale, w których na członka gospodarstwa domowego wieloosobowego przypada mniej niż 5m², a w gospodarstwie jednoosobowym 10 m² powierzchni pokoi.
- 2) Średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Przy ustalaniu wysokości dochodu stosuje się kryteria określone w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.) Wyżej opisane kwoty stanowiące podstawę do wyliczenia średniego miesięcznego dochodu uprawniającego do ubiegania się o lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Pszczew mogą każdorazowo ulec zmianie wraz ze zmianą przepisów prawnych w tym zakresie.

3. Zamieszkują na terenie gminy, od co najmniej 3 lat.

4. Nie posiadają tytułu prawnego do lokalu

§ 4. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą również być wynajmowane na czas nieoznaczony osobom, które posiadają tytuł prawny do lokalu i ubiegają się z ważnych powodów zdrowotnych lub rodzinnych, w tym również z powodu chęci poprawy warunków mieszkaniowych o przyznanie w drodze zamiany najmu innego lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Posiadają tytuł prawny do lokalu, nie posiadają zaległości w opłatach czynszowych i eksploatacyjnych oraz wystąpiły o wzajemną zamianę lokali po uprzednim uzyskaniu zgody na zawarcie umów najmu od dysponentów tych lokali i jednoczesnym spełnieniu warunków, że w wyniku zamiany:

- 1) w lokalu wchodzącym do mieszkaniowego zasobu gminy nie może powstać zagrożenie poniżej 5 m² powierzchni tego lokalu na osobę,
- 2) nie może zostać naruszony interes gminy.

§ 5. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje bez względu na wysokość dochodu osobom,

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej (pożar, powódź itp.),
- 2) zamieszkują w budynkach lub lokalach, przeznaczonych do rozbioru lub remontu albo zajmują lokale nie spełniające wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w trybie przepisów o nadzorze urbanistyczno-budowlanym i przed wejściem w życie ustawy opłacali czynsz regulowany za zajmowane lokale,
- 3) zostały sprowadzone do gminy Pszczew, z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe,
- 4) uzyskały pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy i dokonały adaptacji tych pomieszczeń na własny koszt,
- 5) pozostały w lokalu bez tytułu prawnego po zgonie dotychczasowego najemcy, jeżeli były zameldowane i zamieszkiwały na stałe z dotychczasowym najemcą przez okres nie krótszy niż 5 lat (z wyłączeniem osób, o których mowa w art. 691 Kodeksu cywilnego).

§ 6. Wynajmujący w celu poprawy warunków zamieszkiwania najemcy może wyrazić zgodę na dokonanie przebudowy lokalu, jeżeli udogodni to korzystanie z lokalu i nie spowoduje istotnego pogorszenia warunków korzystania z innych lokali, o ile przepisy prawa budowlanego zezwolą na jej wykonanie. Koszty przebudowy lokalu obciążą najemcę i nie przysługują roszczenia o zwrot poniesionych nakładów.

§ 7.1. Do najmu lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu gminy kwalifikują się osoby znajdujące się w wyjątkowo trudnej sytuacji życiowej spełniające następujące warunki:

- 1) średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku nie przekroczy 60% dochodu określonego w § 3 pkt 2 niniejszej uchwały,
- 2) nie mają tytułu prawnego do lokalu i nie mają możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób.

2. Pierwszeństwo do najmu lokalu socjalnego mają osoby, które nabyły prawo do ubiegania się o najem takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego po upływie oznaczonego na nią czasu można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 8.1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² będą oddawane w najem w drodze przetargu.

2. Umowa najmu zostanie zawarta z osobą, która zaoferowała najwyższy czynsz.

3. Wylicytowana stawka będzie ulegała corocznie zmianie, w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym ogłaszanym w formie komunikatu, przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

5. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu na lokal o pow. użytkowej przekraczającej 80 m² w formie bezprzetargowej o ile jest to uzasadnione interesem społecznym, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej i zatwierdzeniu przez Wójta Gminy Pszczew.

§ 9. 1. Wnioski o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczew przyjmie Urząd Gminy w Pszczewie.

Spółeczna Komisja Mieszkaniowa może przeprowadzać wizje w lokalach, w których mieszkają osoby ubiegające się o lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Pszczew.

4. Listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na lokale z odzysku wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pszczew, lub lokalu socjalnego sporządzane są na okres 1 roku (słownie: jednego roku) w miesiącu listopadzie na rok następny i wywieszane do publicznego wglądu wraz z informacją o terminie i miejscu składania uwag i zastrzeżeń. Oprócz list, o których mowa wyżej mogą być w ciągu roku ustalane listy dodatkowe, jeżeli powstaje taka konieczność.

5. Odnośnie spraw, do których zostały zgłoszone zastrzeżenia, skierowanie do zawarcia umowy najmu nastąpić może po rozpatrzeniu zasadności uwag i zastrzeżeń oraz udzieleniu odpowiedzi osobom wnoszącym te zastrzeżenia i uwagi.

6. Wójt ma prawo dokonywać skreśleń osób z list zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, o ile w wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego ustalone zostanie, że nie spełniają one aktualnych kryteriów do wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pszczew.

7. Trzykrotna nieuzasadniona odmowa przyjęcia proponowanego lokalu, może powodować skreślenie z listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 10. 1. Wójt w formie zarządzenia powołuje Komisję Mieszkaniową w celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pszczew,

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa działa na podstawie ustanowionego przez Wójta Regulaminu.

§ 11. Z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane lokale na rzecz osób ubiegających się o mieszkanie komunalne a nie umieszczonych na liście, które zamieszkują na terenie gminy Pszczew i spełniają, co najmniej jedno z kryteriów wymienionych w § 3 i 6 uchwały pod warunkiem, że takiego lokalu nie przyjmą rodziny zakwalifikowane do najmu lokalu w oparciu o § 3 i 6 uchwały oraz dokonają prac remontowych i adaptacyjnych przedmiotowego lokalu na własny koszt w zakresie określonym przez administratora budynku bez prawa roszczeń o zwrot poniesionych nakładów.

§ 12. Wójt Gminy po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może wskazać Zakładowi Usług Komunalnych w Pszczewie zawarcie umowy najmu z osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu, jeżeli ustały przyczyny wypowiedzenia umowy najmu, a nie zapadł w tej sprawie wyrok sądu powszechnego orzekający eksmisję z lokalu.

§ 13. 1. W zasobie mieszkaniowym Gminy Pszczew wydziela się lokale położone na terenie gminnej placówki oświatowej:

- 1) w Pszczewie przy ul. Sikorskiego 23a/1 o pow. użytkowej 54,00 m²,
 - 2) w Pszczewie przy ul. Sikorskiego 23a/2 o pow. użytkowej 19,70 m²,
- jako lokale związane ze stosunkiem pracy.

2) prawomocnego wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu.

2. Wydane wskazanie do zawarcia umowy najmu traci ważność, jeżeli osoba, bez podania ważnej przyczyny nie weszła w użytkowanie wskazanego lokalu w terminie 30 dni od daty otrzymania wskazania.

3. Zawarcie umowy najmu, z wyjątkiem przypadków przewidzianych w ustawie, uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługującego wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

4. Kaucję na najem lokali ustala się w wysokości 10-krotności miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.

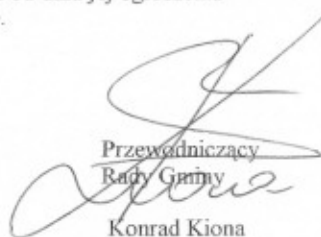
5. Kaucja nie dotyczy lokali socjalnych i zamiennych.

6. Najemca, który utrzymuje się wyłącznie z zasiłku dla bezrobotnych, emerytury, renty inwalidzkiej albo rodzinnej, ze stałych zasiłków opieki społecznej lub alimentów może być zwolniony w całości lub części z wpłacenia kaucji oraz korzystać z ulg przez rozłożenie jej na miesięczne raty płatne w ciągu roku. O zwolnieniu od wpłaty kaucji w całości lub części i rozłożeniu jej na raty decyduje Wójt Gminy Pszczew.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pszczew.

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




Przewodniczący
Rady Gminy
Konrad Kiona