

Uchwała Nr V/38/07  
Rady Gminy w Słońsku

z dnia 27 lutego 2007 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 6 ust. 1, 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. Nr 71, poz. 733 z 2001r.)

uchwała się, co następuje:

§ 1. Lokalami mieszkalnymi podlegającymi niniejszej uchwale są wszystkie lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. Wójt do dnia 31 marca 2007r. ustali aktualny wykaz lokali mieszkalnych, które po opróżnieniu będą zakwalifikowane jako lokale socjalne.

§ 3. 1. Wynajmującym jest gmina reprezentowana przez Zakład Gospodarki Wodno – Ściekowej w Słońsku pełniący funkcję zarządcy, albo przez osobę prawną lub fizyczną wybraną przez wspólnotę mieszkaniową danego budynku.

2. Umowę najmu wynajmujący może zawrzeć tylko z osobą wskazaną przez Wójta.

§ 4. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę dochodów brutto członków gospodarstwa domowego osiągniętych w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu.

§ 5. 1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osoby, której dochód miesięczny brutto przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie mieszkania nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osoby, której dochód miesięczny brutto przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym sześciu miesięcy nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, z wyjątkiem lokalu socjalnego oddawanego w najem na podstawie wyroku sądowego.

3. Za członka gospodarstwa domowego uznaje się osoby, które mają zamieszkiwać z osobą ubiegającą się o najem lokalu mieszkalnego.

§ 6. 1. Lokale mieszkalne z gminnego zasobu mieszkaniowego służą do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy którzy:

- 1) nie posiadają samodzielnego lokalu mieszkalnego i nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w inny sposób,
- 2) zamieszkują dotychczas w lokalach, gdzie na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej (pokoi),
- 3) utraciły mieszkanie wskutek siły wyższej, jeśli nie przysługuje im prawo do lokalu zamiennego,
- 4) mieszkały w lokalu nie spełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi,
- 5) opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności,
- 6) pozostali w lokalu bez tytułu prawnego po wyprowadzeniu się najemcy i są osobami bliskimi w rozumieniu art. 691 k.c., i nie mogą zamieszkiwać wspólnie z najemcą,
- 7) pozostają w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
- 8) zajmują lokal bez tytułu prawnego na skutek wypowiedzenia najmu przez wynajmującego na podst. art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy i uiściła zaległe należności za mieszkanie wraz z odsetkami oraz opłaca na bieżąco odszkodowanie, o którym mowa w art. 18, ust. 2 ustawy,
- 9) oprócz spełnienia jednego z warunków określonych w ust.1 osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu muszą zamieszkiwać nieprzerwanie na terenie Gminy Słońsk co najmniej 3 lata wstecz od dnia złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu.

2. W wyjątkowych przypadkach Wójt może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w § 6 i 7, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej, a w szczególności niezbędnym fachowcom z poza terenu gminy lub małżonkom, z których jeden mieszkał dotychczas w innej miejscowości, ubiegającym się o poprawę warunków zamieszkiwania w drodze zamiany.

§ 7. 1. Gmina zobowiązana jest do zawierania umów najmu lokali zamiennych w przypadkach przewidzianych w ustawie lub niniejszej uchwale.

2. Lokal zamienny powinien być oddany w najem osobie, której dotychczasowy lokal zakwalifikowany został do zmiany sposobu użytkowania.

§ 8. Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony zawierane są w pierwszej kolejności z osobami:

- 1) pozbawionymi mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru i mających prawo do lokalu zamiennego,
- 2) mieszkającymi w budynkach, w których w trybie przepisów o państwowym nadzorze budowlanym stwierdzony został stan zagrożenia życia lub mienia mieszkańców,
- 3) mieszkającymi w budynkach do rozbioru z uwagi na inwestycje priorytetowe.

§ 9. 1. Potrzeby mieszkaniowe osób o dochodach, o których mowa w § 5 ust. 2, które nie mogą wynająć lokalu we własnym zakresie zaspakajanego wg poniższych zasad:

2. Umowę o najem lokalu socjalnego zawiera się na okres nie dłuższy niż dwa lata.
3. Umowy najmu na lokale socjalne zawierane są w pierwszej kolejności z osobami:

- 1) eksmitowanymi na mocy wyroku sądu, które mają orzeczone przez sąd uprawnienia do lokalu socjalnego,
- 2) opuszczającymi placówki opiekuńczo-wychowawcze w wyniku osiągnięcia pełnoletności,
- 3) pozbawionymi mieszkań w wyniku zdarzeń losowych (pożar, powódź, itp.), które nie mają prawa do lokalu zamiennego.

§ 10. 1. Najemcy lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali za zgodą Wójta.

2. Gmina realizuje zamianę mieszkań polegającą na dostarczeniu lokalu wolnego w zamian za lokal zajmowany dotychczas przez najemcę w następujących przypadkach:

- 1) jeżeli najemca przekazuje do dyspozycji gminy lokal, w którym występuje nadwyżka stanowiąca co najmniej jeden pokój,
- 2) jeżeli za zamianą przemawiają ważne względy zdrowotne potwierdzone orzeczeniem lekarskim wymagające dostosowania mieszkania do potrzeb osób niepełnosprawnych (dotyczy to w szczególności osób z widocznym kalectwem).

3. W wypadku, gdy najemca lokalu mieszkalnego ubiegający się o zamianę lokalu zalega z zapłatą czynszu i opłat, zamiana może być dokonana dopiero po spłacie zadłużenia lub zawarciu ugody spłaty w przedmiocie zadłużenia.

4. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniej niż 10m<sup>2</sup>.

5. Nie podlegają zamianie lokale socjalne.

6. Najemcy lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego gminy mogą dokonywać zamiany mieszkań z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach za zgodą ich właścicieli.

Przy dokonywaniu tych zamian stosuje się odpowiednio przepisy ust. 3 - 5.

§ 11. 1. Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego według wzoru stanowiącego załącznik do uchwały.

2. Kwalifikowanie osób do zawarcia umowy najmu na lokale mieszkalne odbywa się z udziałem Społecznej Komisji Mieszkaniowej, którą powołuje Burmistrz.

3. Zakres pracy Komisji Mieszkaniowej określa jej regulamin.

4. Osoby spełniające warunki do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego ujmują się w rocznych wykazach osób, z którymi umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta. Wykazy te sporządza się odrębnie dla lokali mieszkalnych i dla lokali socjalnych. Osoby o których mowa w § 9 ust. 3 pkt 1 ujmowane są na odrębnym wykazie.

5. Na podstawie wykazów, o których mowa w ust. 4 - za wyjątkiem osób, o których mowa w § 9 ust. 3 pkt 1 - Społeczna Komisja Mieszkaniowa, po ich rozpatrzeniu, przedstawia Wójtowi proponowaną listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy.

6. Na koniec pierwszego kwartału roku kalendarzowego, wykazy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy.

7. O ujęciu danej osoby w wykazie, o którym mowa w ust. 6 powiadamia się ją na piśmie.

8. W chwili zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego uprawniona osoba musi spełniać wymogi określone w § 5 i 6.

9. Wykaz osób podlega corocznej weryfikacji.

§ 12. 1. Realizacja wykazów podlega na przedstawieniu oferty zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu. W razie odmowy ze strony uprawnionej przedstawia się drugą ofertę na inny lokal.

2. W przypadku nie przyjęcia przez osobę żadnej z dwóch propozycji ofert zawarcia umowy, osobę taką skreśla się z wykazu.

3. Osoba skreślona z listy z przyczyny, o której mowa w ust. 2 może być na nią wpisana ponownie w następnym roku od skreślenia, jeżeli spełnia nadal warunki określone w § 5 i 6.

§ 13. 1. Osobę, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę, w terminie jednego miesiąca, wzywa się do jego opróżnienia i przeniesienia się do mieszkania, w którym zamieszkał najemca lub na poprzednie miejsce zamieszkania. W przypadku braku takiej możliwości, w wyjątkowych sytuacjach osobie takiej można zaproponować lokal socjalny.

2. Osoba, która pozostała w lokalu, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy, w terminie jednego miesiąca, wzywa się do jego opróżnienia i przeniesienia się na poprzednie miejsce zamieszkania. W przypadku braku takiej możliwości w zależności od sytuacji można:

- 1) zawrzeć umowę najmu zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu,
- 2) zaproponować lokal zamienny lub socjalny, biorąc pod uwagę ustalone w niniejszej uchwale kryteria do zawarcia umowy najmu na te lokale.

§ 14. Zawarcie umowy najmu, z wyjątkiem umów najmu lokalu socjalnego uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżniania lokalu w wysokości 6 krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 15. Zobowiązuje się zarządców, w których znajdują się lokale mieszkalne stanowiące własność gminy do przedkładania Wójtowi pisemnych informacji o wolnych lokalach w terminie 7 dni od opuszczenia lokalu przez najemcę.

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

**PRZEWODNICZĄCA RADY**

*Lilla Burdziejewicz*