

Projekt

Zatwierdzony przez Wójta Gminy Brodnica

UCHWAŁA NR
RADY GMINY BRODNICA

z dnia 2016 r.

Wójt
Edward Łukaszczyński

05.02.2016r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brodnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2015r. poz.1515, poz. 1890) 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 2014 r. poz. 150 oraz z 2015 r. poz. 1322, poz. 1777, z 2016r. poz. 8) Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Brodnica, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Brodnica;
- 2) wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Brodnica;
- 3) komisji - należy przez to rozumieć komisję mieszkaniową powołaną w celu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali;
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualną kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatorach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”;
- 5) niepełnosprawnym – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
- 6) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 3. Niniejsze zasady mają zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy, który tworzą lokale stanowiące własność gminy.

§ 4. Wnioski rozpatruje komisja mieszkaniowa, która sprawuje społeczną kontrolę w szczególności nad wyborem osób do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych. W skład komisji wchodzi 3 osoby: 1 radny, 1 osoba posiadająca wiedzę i doświadczenie w zakresie prawa lokalowego i 1 osoba posiadająca wiedzę i doświadczenie w zakresie pomocy społecznej.

Ogólne zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 5. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przedmiotem najmu i zamiany.

2. Organem właściwym do podejmowania decyzji w sprawach, o których mowa w ust. 1, jest wójt.

§ 6. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się następujące zasoby lokali:

- 1) lokale mieszkalne przeznaczone na wynajem na czas nieoznaczony;
- 2) lokale socjalne;
- 3) lokale przeznaczone na wynajem na czas trwania stosunku pracy.

§ 7. Umowa najmu lokalu socjalnego każdorazowo jest zawierana na czas oznaczony, nie dłuższy jednak niż 5 lat.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego oraz inne kryteria uzasadniające oddanie w najem lokalu mieszkalnego oraz lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 8. 1. Umowy najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zawiera się z osobami znajdującymi się w trudnych warunkach mieszkalnych, tzn. zajmującymi lokale, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni użytkowej lub zamieszkujące w lokalach mieszkalnych, których stan techniczny zagraża ich zdrowiu bądź życiu oraz spełniające kryterium dochodowe, tj. średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w ostatnich trzech miesiącach poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego nie przekracza 75% najniższej emerytury, a w przypadku osoby samotnej 100%.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, winny być umieszczone na liście osób uprawnionych do otrzymania lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 9. 1. Umowy najmu lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zawiera się z osobami pozostającymi w trudnych warunkach mieszkaniowych, tzn. zajmujących lokale, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni użytkowej lub zamieszkujące w lokalach mieszkalnych, których stan techniczny zagraża ich zdrowiu bądź życiu oraz znajdujące się w niedostatku tzn. takie, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym zakwalifikowanie się tych osób do umieszczenia na liście osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu gminy nie przekracza 50% najniższej emerytury, a w przypadku osoby samotnej 75% najniższej emerytury.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, winny być umieszczone na liście osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 10. 1. Lokal mieszkalny zajmowany przez najemcę, który znalazł się w trudnej sytuacji materialnej lub życiowej i spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa w § 9 ust.1, może być przekwalifikowany na lokal socjalny, o ile nie odbiega standardem od lokali, które w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielone zostały jako socjalne.

2. W szczególnych przypadkach wójt może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego z osobami nie spełniającymi kryteriów, o których mowa w § 8 i § 9, po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji.

§ 11. 1. Obniżka czynszu może być zastosowana w przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- a) 40% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- b) 30% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Za dochód, o którym mowa w ust. 1, uważa się średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w ostatnich trzech miesiącach poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego.

3. Obniżki, o których mowa w ust. 1, udziela się na wniosek najemcy na okres do 12 miesięcy.

Kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności

§ 12. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w budynku należącym do mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje w szczególności osobom w niżej podanej kolejności:

- 1) pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej albo innego zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkującym w lokalach położonych w budynkach przeznaczonych do rozbioru w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla ich życia lub zdrowia;
- 3) zamieszkującym w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, stwierdzonych przez organ nadzoru budowlanego;
- 4) zamieszkującym w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbioru na cele związane z inwestycją gminy;
- 5) zamieszkującym w warunkach kwalifikujących do poprawy;

- 6) wychowankom opuszczającym instytucjonalną pieczę zastępczą oraz rodziny zastępcze, którzy w żaden inny sposób nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje tylko z wychowankami placówek pieczy zastępczej lub rodzin zastępczych, którzy zamieszkiwali na terenie gminy przed umieszczeniem ich w placówce;
- 7) cierpiącym na ciężkie przewlekłe choroby, niepełnosprawnym stosownie do ich potrzeb wynikających z orzeczenia o niepełnosprawności i aktualnych możliwości lokalowych gminy.

§ 13. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje w kolejności osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) utraciły lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego, jeżeli nie ma możliwości zapewnienia innego lokalu mieszkalnego;
- 3) opuściły placówkę instytucjonalnej pieczy zastępczej lub rodziny zastępczej w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli nie mają możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym zajmowanym przed umieszczeniem w placówce, z uwzględnieniem § 12 pkt 6.

§ 14. 1. Osoby, o których mowa w § 12 pkt 5,6 i 7 oraz § 13 pkt 3, winny spełniać określone w § 8 oraz w § 9 kryterium materialne i mieszkaniowe.

2. Kwalifikacji osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu dokonuje się w okresie półrocznym, z uwzględnieniem w pierwszej kolejności osób znajdujących się na dotychczasowych listach osób uprawnionych do przydziału lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i przydziału lokali socjalnych.

Tryb postępowania przy ubieganiu się o przydział lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy i sposób poddania kontroli społecznej

§ 15. 1. Ogłoszenie o wolnych lokalach w mieszkaniowym zasobie gminy wywieszane jest na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy.

2. Termin składania wniosków wynosi 14 dni od dnia zamieszczenia ogłoszenia.

3. Osoby ubiegające się o najem lokalu, zobowiązane są złożyć wniosek na formularzu dostępnym w Urzędzie Gminy.

4. Wniosek, o którym mowa w ust. 3 składa się w Urzędzie Gminy.

5. Do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające dane w nim zawarte, a w szczególności dotyczące sytuacji mieszkaniowej i materialnej.

6. Wniosek powinien zawierać: imię, nazwisko, adres zamieszkania, datę złożenia wniosku, nazwę i siedzibę zarządcy domu, tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego, powierzchnię zajmowanego lokalu mieszkalnego, sposób ogrzewania lokalu, liczbę osób uprawnionych do zamieszkania w zajmowanym lokalu, łączny dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego oraz podpis wnioskodawcy.

§ 16. 1. Komisja mieszkaniowa opiniuje wnioski o wynajęcie ogłoszonego lokalu.

2. Wójt ogłasza na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu informację o wyborze osoby, z którą zostanie zawarta umowa najmu lokalu.

Zasady dokonywania zamiany lokali

§ 17. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy wójta.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga zgody wójta.

3. Najemca lokalu mieszkalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może otrzymać inny lokal mieszkalny lub socjalny, jeżeli spowoduje to poprawę efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy lub niezbędne jest dla realizacji zadań własnych gminy.

4. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

5. Zamiana lokalu obecnie zajmowanego na lokal o wyższym standardzie i większej powierzchni dokonywana jest po spełnieniu następujących warunków:



- 1) najemca otrzymał pozytywną opinię komisji mieszkaniowej dotyczącą regularnego opłacania czynszu;
- 2) najemca otrzymał pozytywną opinię komisji mieszkaniowej dotyczącą dbałości o lokal.

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

§ 18. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu mieszkalnego przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z osobami stale zamieszkującymi z najemcą przez okres minimum trzech lat, prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe oraz nie posiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego.

§ 19. W przypadku śmierci najemcy lub byłego najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostałymi w lokalu osobami, nie posiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego, stale zamieszkującymi wraz z najemcą lub byłym najemcą przez okres minimum 3 lat i prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe pod warunkiem spłaty zadłużenia w przypadku, gdy takie występuje. Zapis ten ma zastosowanie co do spłaty zadłużenia w całości lub w ratach.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 20. Prawo do poprawy warunków zamieszkiwania przysługuje:

- 1) najemcy mieszkającemu w lokalu będącym w złym stanie technicznym;
- 2) najemcy mieszkającemu w lokalu nie nadającym się na pobyt stały ludzi w wyniku klęski żywiołowej, ekologicznej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 3) najemcy mieszkającemu w lokalu o powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego najemcy mniejszej niż 5 m², jeżeli nie zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu związanych z najmem lokalu;
- 4) najemcy będącemu osobą niepełnosprawną, najemcy prowadzącemu wspólne gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną oraz innemu najemcy, jeżeli przemawiają za tym ważne przyczyny związane z korzystaniem z lokalu lub inne ważne okoliczności, a najemca nie zalega z zapłatą czynszu lub innymi opłatami za używanie lokalu związanych z najmem lokalu.

§ 21. Najemcy przysługuje prawo do powiększenia zajmowanego lokalu mieszkalnego o opróżniony lokal lub część lokalu, które sąsiadują z lokalem wynajmowanym, jeżeli:

- 1) poprawi to warunki w wynajmowanym lokalu przeznaczonym do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jednej rodziny, po uzyskaniu stosownych zezwoleń;
- 2) poprawi to funkcjonalność lokalu poprzez likwidację dotychczasowych pomieszczeń wspólnego użytku (łazienka, wc, kuchnia, przedpokój), z uwzględnieniem zamieszkałych i zameldowanych osób.

Kryteria zawierania umów najmu lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 22. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem:

- 1) osobie, umieszczonej na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu, której przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, a jej gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 6 osób;
- 2) osobie, której gospodarstwo domowe składa się z 4 osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany.

§ 23. W szczególnych przypadkach może być zawarta umowa najmu z osobą, której gospodarstwo domowe składa się z mniejszej liczby osób niż określona w § 22 po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji mieszkaniowej.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brodnica.

§ 25. Traci moc załącznik nr 2 do uchwały Nr XXI/127/12 Rady Gminy Brodnica z dnia 10 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica w latach 2013 – 2017 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brodnica.



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

Przewodnicząca Rady Gminy

Violetta Sternicka


05.02.2016r.

Id: 8E6CA747-CDCA-405B-B6FB-39FAC9FC5AB4. Projekt



Strona 5

UZASADNIENIE

1. Przedmiot regulacji.

Przedmiotem regulacji jest podjęcie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brodnica. Zmienia ona załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXI/127/12 Rady Gminy Brodnica z dnia 10 grudnia 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica w latach 2013-2017 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brodnica. Uchwała ta w sposób szczegółowy określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych zarówno na czas nieokreślony, jak i określony.

2. Omówienie podstawy prawnej:

- 1) Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy stanowanie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy.
- 2) W myśl art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym na podstawie upoważnień ustawowych gminie przysługuje prawo stanowienia aktów prawa miejscowego obowiązujących na obszarze gminy.
- 3) W myśl art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które powinny określać w szczególności:

- wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem na czas nieokreślony i lokalu socjalnego jak też wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu,
- warunki zamieszkiwania kwalifikującą wnioskodawcę do ich poprawy,
- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
- warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,
- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o należ lokali zawieranych na czas nieoznaczony,
- zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
- kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m².

3. Uzasadnienie merytoryczne.

Uchwała ma na celu doprecyzowania zasad wynajmowania lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem na czas nieokreślony, jak też lokali socjalnych, które powstały w wybudowanym budynku socjalnym w Kominach 1A.

4. Ocena skutków regulacji:

Podjęcie uchwały nie rodzi skutków finansowych.

Brodnica, dnia 5 lutego 2016 r.

Sporządziła:

Z up. Wójta

mgr Paweł Wójcik
Wójt Gminy Brodnica

Sprawdziła:

Z up. Wójta

mgr Justyna Kaminowska
SEKRETARZ GMINY