

UCHWAŁA NR LXXI/499/2018
RADY MIEJSKIEJ W KAZIMIERZY WIELKIEJ

z dnia 11 września 2018 r.

Uchwała w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 poz. 994 z późn.zm.) oraz 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 (Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 z późn.zm.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Niniejsza uchwała ustala zasady odpłatnego wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kazimierza Wielka, które określają:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony lub czas oznaczony, lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego,
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- 3) 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,
- 4) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umów o najem lokali na czas nieoznaczony lub czas oznaczony, umów o najem lokali socjalnych i pomieszczenia tymczasowego oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,
- 5) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 z późn.zm.)
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Kazimierza Wielka.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

§ 2. 1. Wysokość średniego miesięcznego dochodu osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu nie może przekraczać w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu:

- 1) przeznaczonego na wynajem na czas nieoznaczony lub czas oznaczony:
 - a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) socjalnego:
 - a) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Przez najniższą emeryturę rozumieć należy kwotę najniższej emerytury ogłoszoną w drodze komunikatu Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski.

3. Przez gospodarstwo domowe rozumie się lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora.

Rozdział 3.

Najem lokali na czas nieoznaczony lub czas oznaczony.

§ 3. 1. Do najmu lokalu uprawnione są osoby, które w dacie zawarcia umowy osiągnęły dochód nie wyższy niż ustalony w § 2 ust. 1 pkt 1 i spełniają warunki określone w ust. 2 niniejszego paragrafu i w wyniku zastosowanej punktacji poszczególnych kryteriów zgodnie z ust. 3 uzyskują kolejność uprawniającą do zawarcia umowy najmu lokalu wynikającą z sumy uzyskanych punktów.

2. O poprawę warunków mieszkaniowych mogą ubiegać się rodziny (osoby) nie posiadające tytułu prawnego do lokalu, a nadto spełniające przynajmniej jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) zamieszkujące w budynkach wyłączonych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny,
- 2) zamieszkujące w lokalach nadmierne zagęszczonych, w których powierzchnia mieszkalna (powierzchnia pokoi) nie zapewnia 5 m² na każdą zamieszkałą osobę bądź też więcej niż 5 m², lecz lokal nie spełnia warunków funkcjonalnych,
- 3) zamieszkujące w pomieszczeniach, które nie są przeznaczone na stały pobyt ludzi.

3. Tryb wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub czas oznaczony następuje w oparciu o niżej wymienione kryteria:

- 1) okres oczekiwania – 1 punkt za każdy pełny rok kalendarzowy od daty złożenia wniosku o przydział lokalu,
- 2) zły stan techniczny budynku (lokalu) stwarzający zagrożenie życia i mienia lokatorów – 10 punktów,
- 3) zagęszczenie – tyle punktów, ile metrów brakuje do 5 m² na 1 osobę powierzchni pokoi w zajmowanym lokalu z dokładnością do 2 miejsc po przecinku,
- 4) stan rodziny – 1 punkt za każdą osobę zamieszkujejącą wspólnie z wnioskodawcą,
- 5) brak co najmniej jednego z urządzeń technicznych w zajmowanym lokalu to jest c.o., woda – 1 punkt,
- 6) występowanie niepełnosprawności w stopniu znacznym lub umiarkowanym u osoby ubiegającej się o przydział lokalu bądź u osoby uprawnionej do zamieszkiwania wraz z wnioskodawcą – 2 punkty,
- 7) wiek wnioskodawców – od 70 lat – 5 punktów,
- 8) uprzednie wynajmowanie lokalu socjalnego – 8 punktów.

4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub czas oznaczony przysługiwać będzie wnioskodawcom według kolejności wynikającej z sumy uzyskanych punktów, zgodnie z ust.3, a w razie jednakowej ilości punktów decyduje data złożenia wniosku.

Rozdział 4.

Najem lokali socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń

§ 4. 1. Gmina Kazimierza Wielka tworzy zasób lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

2. Zasób lokali socjalnych tworzą w szczególności lokale o obniżonej wartości użytkowej i z gorszym wyposażeniem technicznym, jeżeli odpowiadają warunkom określonym w art. 2 ust. 1 pkt. 5 ustawy.

3. Zasób pomieszczeń tymczasowych tworzą w szczególności lokale o obniżonej wartości użytkowej i z gorszym wyposażeniem technicznym, jeżeli odpowiadają warunkom określonym w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać tymczasowe pomieszczenie (Dz.U. z 2012 r. poz.11).

§ 5. 1. Do najmu lokalu socjalnego może być zakwalifikowana osoba, która nie ma tytułu prawnego, do lokalu i jej dochód w dacie zawarcia umowy nie przekracza wysokości określonej w § 2 ust.1 pkt.2, a w szczególności, która:

- 1) utraciła mieszkanie w wyniku katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej,

- 2) opuściła rodzinne i instytucjonalne formy opieki zastępczej na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego,
- 3) jest bezdomną.

§ 6. Umowę najmu lokalu socjalnego lub umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż sześć miesięcy zgodnie z Ustawą

§ 7. Gmina Kazimierza Wielka nie dysponuje lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m². W sytuacji posiadania takiego lokalu może on być oddany w najem uprawnionemu wnioskodawcy, którego stały dochód gwarantuje pokrycie kosztów wynajmu lokalu i rodzina składa się z co najmniej siedmiu osób.

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umów o najem lokali na czas

§ 8. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu jest zobowiązana do złożenia wniosku w tej sprawie w Wydziale Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta i Gminy w Kazimierzy Wielkiej, zwanym dalej "Wydziałem".

2. Wniosek powinien określać w szczególności:

- 1) dotychczasowe warunki zamieszkiwania,
- 2) wysokość średniego miesięcznego dochodu przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego,
- 3) liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkiwania z wnioskodawcą.

3. Osoba ubiegająca się o najem lokalu obowiązana jest do niezwłocznego informowania Wydziału o każdej zmianie swojej sytuacji dochodowej, osobistej, rodzinnej lub mieszkaniowej. Niewykonanie powyższego obowiązku bądź odmowa udzielenia informacji w tym zakresie, na żądanie Wydziału, może spowodować odmowę zawarcia umowy najmu lokali.

4. Burmistrz Miasta i Gminy odmówi wydania skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli po złożeniu wniosku o najem lokalu nastąpiła zmiana sytuacji dochodowej, osobistej, rodzinnej lub mieszkaniowej wnioskodawcy powodująca, iż przestał on spełniać warunki uprawniające do oddania w najem lokalu na podstawie niniejszej uchwały.

§ 9. Umowy najmu lokali zawiera Burmistrz Urzędu Miasta i Gminy w Kazimierzy Wielkiej

Rozdział 6.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać za pisemną zgodą Burmistrza Miasta i Gminy zamiany zajmowanych przez siebie lokali, jak również zamiany tych lokali na lokale w innych zasobach.

2. Zamiana może również polegać na dostarczeniu w zamian za lokal zajmowany dotychczas, stanowiący własność Gminy, lokalu wolnego z zasobu Gminy przez Burmistrza Miasta i Gminy.

3. Burmistrz Miasta i Gminy może wyrazić zgodę na zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na lokale w innych zasobach, po otrzymaniu pisemnej zgody właścicieli innych zasobów.

§ 10. 1. Pisemna zgoda na dokonanie zamiany pomiędzy stronami powinna być udzielona we wszystkich przypadkach, gdy to jest uzasadnione ze względu na ich słuszne interesy, a w szczególności w razie:

- 1) nadmiernego zagęszczenia w lokalu,
- 2) możliwości uzyskania w drodze zamiany mieszkania położonego w pobliżu miejsca pracy,
- 3) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
- 4) względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

2. Najemca lokalu socjalnego nie może zamienić tego lokalu na lokal mieszkalny, nie będący lokalem socjalnym.

3. Odmowa udzielenia pisemnej zgody na zamianę lokalu może nastąpić jedynie w przypadku, gdyby zamiana spowodowała naruszenie obowiązujących przepisów. Odmowa udzielenia zgody wymaga szczegółowego uzasadnienia.

4. Najemca ubiegający się o zamianę lokalu kieruje do Wydziału pisemny wniosek.

5. Tryb postępowania w sprawach zamiany lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta i Gminy w drodze zarządzenia.

§ 11. Wyrażenie zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lokal w innych zasobach w okolicznościach określonych w paragrafach poprzedzających, jest uwarunkowane uregulowaniem przez najemców wszystkich zobowiązań wynikających z ich umów najmu.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez

§ 12. 1. W przypadku śmierci najemcy, jeżeli nie ma osób wstępujących w stosunek najmu lokalu na mocy obowiązujących przepisów prawa, ani innego współnajemcy tego lokalu, o przydział lokalu mogą ubiegać się rodzice najemcy oraz małoletnie dzieci, nad którymi sprawował on opiekę prawną w rozumieniu przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, z zastrzeżeniem ust.4.

2. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę pozostałe po nim osoby, jego dzieci, dzieci współmałżonka, jego rodzice oraz inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych – mogą ubiegać się o przydział tego lokalu z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.

3. Osoby, o których mowa w ust.2, nie mogą ubiegać się o przydział lokalu w sytuacji, gdy po opuszczeniu tego lokalu były najemca zamieszkał na podstawie tytułu prawnego w budynku lub lokalu o powierzchni użytkowej zapewniającej wszystkim pozostawionym osobom należyte warunki mieszkaniowe, przez co rozumie się co najmniej 5 m² ogólnej powierzchni pokoi przypadających na 1 osobę.

4. Osoby wymienione w ust. 1 i 2 mogą ubiegać się o przydział lokalu, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

5. O przydzieleniu lub odmowie przydzielenia lokalu osobom, o których mowa w ust. 1 i 2 rozstrzyga Burmistrz Miasta i Gminy po zasięgnięciu opinii Komisji.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe.

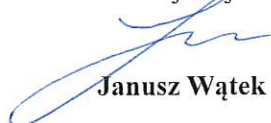
§ 13. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc:

1) uchwała Nr XXXII/333/2013 r. Rady Miejskiej w Kazimierzy Wielkiej z dnia 28 kwietnia 2013 roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Kazimierzy Wielkiej.

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej



Janusz Wątek