

UCHWAŁA NR/...../2013
RADY GMINY CEWICE

PROJEKT

z dnia 2013 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Cewice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz.594) oraz art. 4 ust.1-3 i 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 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) - Rada Gminy Cewice uchwała, co następuje:

§ 1.

* Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cewice.

§ 3.

Traci moc uchwała Nr VI/28/94 Rady Gminy w Cewicach z dnia 28 grudnia 1994r. sprawie ustalania zasad gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

§ 4

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i jest przekazana do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń i na stronach internetowych Urzędu Gminy.

§ 5.

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

URZĘD GMINY CEWICE


**UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NRRADY GMINY CEWICE Z
DNIA..... W SPRAWIE ZASAD WYNAJMOWANIA LOKALI
WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY CEWICE**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz.594) oraz art. 4 ust.1-3 i 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 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) - Rada Gminy Cewice uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Dotychczas obowiązująca uchwała była podjęta dnia 28.12.1994r. W związku z tym podjęcie proponowanej uchwały jest celowe i w pełni uzasadnione z uwagi na liczne zmiany w przepisach.

Podjęcie nowej uchwały służyć będą bardziej racjonalnemu i przejrzystemu wynajmowaniu lokali mieszkalnych z zasobów Gminy Cewice.

Załącznik do Uchwały
Nr/..../2013 Rady
Gminy w Cewicach z
dnia 2013 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cewice

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cewice, zwanego dalej „mieszkaniowym zasobem gminy”, a w szczególności: zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Cewice; kryteria wyboru osób, którym przysługuje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego; kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego; tryb rozpatrywania i załatwiania wniosku o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych; warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy; warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu; 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.
2. Gmina Cewice wydziela lokale socjalne i zamienne oraz tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.)
3. Ilekroć w uchwale jest mowa:
 - 1) o zasobie, należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Cewice,
 - 2) o członku wspólnoty samorządowej gminy, należy przez to rozumieć osobę stale zamieszkujejącą na terenie gminy Cewice,
 - 3) o dochodzie, należy przez to rozumieć wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba, że zostały zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodów nie wlicza się dodatków dla sierot, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego,
 - 4) o najniższej emeryturze, należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski"
 - 5) o gospodarstwie domowym należy przez to rozumieć lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim

zamieszkujące gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z praw tego lokatora,

- 6) o ustawie, należy przez to rozumieć ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.)

§ 2.

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą:
 - a) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
 - b) lokale zamienne spełniające wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy,
 - c) lokale socjalne tj., lokale o obniżonym standardzie, spełniające wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy; na lokale socjalne przeznaczone mogą być opróżnione lokale mieszkalne,
 - d) tymczasowe pomieszczenia, spełniające wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy,
2. Gmina Cewice zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, a umowy najmu pomieszczeń tymczasowych, lokali socjalnych, lokali zamiennych, lokali związanych ze stosunkiem pracy na czas oznaczony, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Gmina Cewice nie zawiera umów najmu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy z osobami, które były właścicielami lokali i przeniosły ich własność na inne osoby.

§ 3.

Gmina Cewice wynajmuje lokale osobom, które spełniają kryteria wymienione w § 5 ust. 1, jeżeli wnioskujące osoby, ich małżonkowie, ani żadne z osób wspólnie z nimi prowadzące gospodarstwo domowe, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 2.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cewice

§ 4.

Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu zobowiązany jest Wójt Gminy Cewice lub działające na zasadzie udzielonego pełnomocnictwa inne osoby fizyczne lub prawne (zarządcy).

Rozdział 3.

Kryteria wyboru osób, które mogą się ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 5.

Najemcami lokali mieszkalnych zasobu gminy mogą być osoby, które zamieszkują w gminie Cewice i spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) zamieszkują w lokalu przegęszczonym tj., w którym na osobę (członka rodziny), przypada mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi,
- 2) zamieszkują na terenie gminy i mogą udokumentować, że miejsce to stanowi ich „centrum życiowe”, czyli że tu pracują, dzieci uczęszczają do szkoły itp.,

3) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- a) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- b) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

§ 6.

1. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- a) 120 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- b) 85 % w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się maksymalnie na okres 2 lat.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji materialnej, o której mowa w ust. 1, a ponadto:

- a) nie zalega z opłatami za lokal,
- b) przestrzega zasad regulaminu porządku domowego,
- c) utrzymuje lokal w należyтым stanie.

4. Przepisy § 5 pkt 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 4.

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

§ 7.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) oczekują na lokal socjalny na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych,
- 2) posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w danym roku,
- 3) zamieszkują w lokalu zamiennym przez czas dłuższy niż rok z powodu koniecznej naprawy lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu,
- 4) są pozbawione lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych,
- 5) pozostają w lokalu opuszczonym przez najemcę,
- 6) w wyjątkowych przypadkach podyktowanych interesem gminy związanej z jej rozwojem przy wykonywaniu zadań własnych gminy.

§ 8.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 2) w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,
- 3) opuściły dom dziecka (placówkę opiekuńczą) w związku z uzyskaniem pełnoletności, a trafiły do niego z terenu gminy Cewice.

§ 9.

1. Kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony dokonuje się spośród osób znajdujących się na liście, o której mowa w § 11, z udziałem Społecznej Komisji Mieszkaniowej biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy Cewice.
3. Do zadań Komisji należy:
 - 1) kontrola warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o lokal komunalny,
 - 2) przedkładanie Wójta projektu listy oczekujących raz do roku
 - 3) opiniowanie odwołań, skarg, wniosków dotyczących przydziału
4. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje Wójt Gminy Cewice.

§ 10.

Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę przydzielonego lokalu mieszkalnego lub nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania przydziału powoduje utratę prawa do przydzielonego lokalu i skreślenie danej osoby z listy, o której mowa w § 11 ust 2.

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosku o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych

§ 11.

1. Wniosek o najem składa się na piśmie do Wójta Gminy Cewice.
2. Listy osób uprawnionych sporządza się w terminie do 31 marca każdego roku, zgodnie z kryteriami, o których mowa w § 5.
3. Projekt listy osób uprawnionych przekazuje dla Wójta Społeczna Komisja Mieszkaniowa.
4. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie osoby ubiegającej się na liście osób uprawnionych.
5. Umieszczenie danej osoby na liście, o której mowa w ust. 2. nie stanowi zobowiązania gminy Cewice do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.
6. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Cewicach i w BIP na okres minimum jednego miesiąca.
7. Lista winna zawierać informację o możliwości składania odwołania do Wójta Gminy Cewice w ciągu miesiąca od daty podania informacji do publicznej wiadomości.
8. Odwołania rozpatrywane są przez Wójta Gminy Cewice po zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.
9. Ostateczną listę zatwierdza Wójt Gminy Cewice.
10. Na każdym etapie załatwiania sprawy najmu lokalu Wójt Gminy Cewice może skreślić osobę z listy, o której mowa ust. 2, jeżeli:
 - a) dane zawarte we wniosku o najem lokalu, okażą się nieprawdziwe,
 - b) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy,
11. O skreśleniu z listy wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.

Rozdział 6.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 12.

1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:
 - a) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym.
 - b) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r., o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.
2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 7.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu.

§ 13.

1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek najemców.
2. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody Wójta Gminy Cewice.
3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne, oraz zachowane są kryteria dotyczące powierzchni lokalu określone w § 9.
4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda Wójta Gminy Cewice na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.
5. Zamiana lokalu obecnie zajmowanego na lokal o wyższym standardzie dokonywana jest po spełnieniu następujących warunków:
 - a) najemca otrzymał pozytywną opinię zarządcy budynków komunalnych dotychczas zajmowanego lokalu dotyczącą regularnego opłacania czynszu (brak zaległości w opłacaniu czynszu przez okres 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku),
 - b) najemca otrzymał pozytywną opinię zarządcy dotychczas zajmowanego lokalu dotyczącą dbałości o lokal.

Rozdział 8.

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

§ 14.

W lokalu opuszczonym przez najemcę mogą pozostać osoby wymienione w art. 691 Kc nie mające prawa do innego lokalu, jeżeli dotychczasowy najemca:

- a) przeprowadził się do lokalu do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
- b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym - w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych - nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę).

§ 15.

Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały w nim przez co najmniej okres 10 lat.

§ 16.

Z osobami wskazanymi w § 14 i § 15 nie może być zawarta umowa najmu, jeżeli posiadają tytuł prawny do innego lokalu lub w przypadku występowania zaległości w czynszu i innych opłat.

§ 17.

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy lub, z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu w trybie § 14 i § 15 zobowiązane są, bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.
2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 18.

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 członków.
2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1 wynajem lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80m² następuje ze 100% zwyżką czynszu.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 19.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 ze zmianami) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.