

UCHWAŁA NR XXII/156/2012

RADY GMINY BRZEZINY

z dnia 30 października 2012 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. , Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, Dz. U. z 2008 r., Nr 180, poz. 1111, Nr 423, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, z 2011r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887, z 2012 r. poz. 567) oraz art. 21 ust.1 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, zm. Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128 poz. 902, Nr 173 poz. 1218, Dz. U. z 2010 r. Nr 3, poz. 13; Nr 224, poz. 1342) Rada Gminy Brzeziny uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do realizacji regulamin wynajmowania i przydzielania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeziny wg zasad określonych w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym województwa łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Kolasa

Regulamin wynajmowania i przydzielania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeziny

Rozdział 1.

Zasady ogólne

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Brzeziny jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Mieszkaniowym zasobem gospodaruje Wójt zgodnie z niniejszymi zasadami.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) gospodarstwie domowym – rozumie się przez to lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z praw tego lokatora;
- 2) lokalu – rozumie się przez to lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeziny;
- 3) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;
- 4) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni;
- 5) pobytem na terenie gminy – należy przez to rozumieć związanie z Gminą Brzeziny swojej aktywności życiowej tj. faktyczne zamieszkiwanie na terenie Gminy Brzeziny;
- 6) średnim miesięcznym dochodzie – za dochód uważa się 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 już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego;
- 7) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

§ 3. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Brzeziny przeznaczone są na:

- 1) lokale socjalne dla osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w niedostatku lub gdy na Gminie Brzeziny ciąży obowiązek ich dostarczenia;
- 2) wynajem dla osób o niskich dochodach i znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych;

3) lokale zamienne.

§ 4. 1. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Komisja Mieszkaniowa.

2. Wójt Gminy powołuje Komisję Mieszkaniową do opiniowania złożonych wniosków w składzie:

- 1) trzech członków przedstawionych przez Radę Gminy Brzeziny;
- 2) jednego członka przedstawionego przez Wójta Gminy;
- 3) jednego przedstawiciela Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

3. Wójt powołuje Komisję Mieszkaniową w drodze zarządzenia.

4. Komisja Mieszkaniowa:

- 1) rozpatruje zgłaszane wnioski o zawarcie umowy najmu na lokale mieszkalne;
- 2) dokonuje wizji lokalnych w celu określenia warunków mieszkaniowych i bytowych osób składających wnioski;
- 3) przeprowadza rozmowy indywidualne z osobami ubiegającymi się o lokal mieszkalny;
- 4) dokonuje wyboru i ustala listy osób, z którymi winne być zawarte umowy najmu:
 - a) na lokal mieszkalny,
 - b) na lokal zamienny,
 - c) na lokal socjalny,
 - d) wskazuje kolejność realizacji utworzonych list przydziałów lokali mieszkalnych,
 - e) wskazuje kolejność realizacji wyroków eksmisyjnych.

5. Upoważnia się Wójt Gminy do kontroli stanu technicznego i ilości osób przebywających na stałe w lokalach stanowiących własność Gminy Brzeziny.

6. Komisja Mieszkaniowa rozstrzyga w sprawach wymienionych w ust. 4 i w § 9 zwykłą większością głosów.

7. Szczegółowe zasady działania Komisji Mieszkaniowej określa Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

Rozdział 2.

Warunki konieczne do spełnienia przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu od Gminy Brzeziny

§ 5. Umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą, która spełnia łącznie następujące kryteria:

- 1) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) legitymuje się udokumentowanym nieprzerwanym pobytem na terenie Gminy Brzeziny przez okres 5 lat poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu. W przypadku braku dokumentów potwierdzających okres pobytu, w celu jego określenia organ rozpatrujący może przeprowadzić wywiad środowiskowy. Okres pobytu na terenie gminy musi poprzedzać bezpośrednio datę złożenia wniosku.

§ 6. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która spełnia łącznie następujące kryteria:

- 1) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) legitymuje się udokumentowanym nieprzerwanym pobytem na terenie Gminy Brzeziny przez okres 5 lat poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu. W przypadku braku dokumentów potwierdzających okres pobytu, w celu jego określenia organ rozpatrujący może przeprowadzić wywiad środowiskowy. Okres pobytu na terenie gminy musi poprzedzać bezpośrednio datę złożenia wniosku;
- 3) nie posiada mieszkania w dacie złożenia wniosku lub zamieszkuje w lokalu w którym przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę lub mieszkającym samotnie w lokalu posiadającym mniej niż 10 m² lub lokal nie spełnia warunków określonych w przepisach prawa budowlanego dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) nie zbyła lub nie przekazała w ciągu 10 lat przed datą złożenia wniosku:
 - a) prawa własności lub współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego,
 - b) własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 5) nie posiada na koniec miesiąca kalendarzowego poprzedzającego datę złożenia wniosku zadłużenia wobec podmiotu zajmującego się administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeziny.

§ 7. Średni miesięczny dochód podlega ponownemu sprawdzeniu przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu, jeśli od złożenia wniosku o jego przydział minął ponad rok.

§ 8. 1. Pierwszeństwo najmu lokali socjalnych przysługuje osobom, które:

- 1) na dzień 30 czerwca 2012 r. były zameldowane na pobyt stały w lokalach stanowiących własność Gminy Brzeziny, znajdujących się w złym stanie technicznym lub nadających się do rozbiórki i faktycznie w nich przebywały;
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 3) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego;
- 4) opuściły placówki opiekuńczo-wychowawcze w wyniku osiągnięcia pełnoletniości pod warunkiem, że przed umieszczeniem w takiej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Brzeziny przez okres 3 lat.

2. W stosunku do osób wymienionych ust. 1 nie mają zastosowania kryteria wymienione w § 6 ust. 1

§ 9. W wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych względami społecznymi, Wójt Gminy może udzielić wskazania do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z osobą nie spełniającą warunków określonych niniejszą uchwałą, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 3.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych

§ 10. 1. Wnioski (podania) o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą składać osoby spełniające kryteria określone w rozdziale II niniejszych zasad wynajmowania lokali.

2. Wnioski składa się wraz z deklaracją o dochodach i opisem warunków mieszkaniowych wnioskodawcy, na urzędowym formularzu.

3. Wnioski załatwiane będą przez Wójta Gminy, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

4. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnym do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 11. 1. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz wybór osób, z którymi będą zawarte umowy najmu, jest jawny.

2. Kolejność osób na listach osób ubiegających się o najem mieszkania na czas nieoznaczony oraz osób ubiegających się o najem lokalu socjalnego wyznaczana będzie przez Komisję Mieszkaniową, z zastrzeżeniem § 8.

3. Komisja Mieszkaniowa wyznaczając kolejność na liście osób ubiegających się o najem lokalu socjalnego bierze pod uwagę przede wszystkim następujące kryteria:

- 1) warunki mieszkaniowe, sytuację materialną, rodzinną osoby ubiegającej się o lokal socjalny lub inne czynniki, uzasadniające przyznanie lokalu socjalnego w pierwszej kolejności;
- 2) średni dochód przypadający na osobę w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 3) okres oczekiwania na przyznanie lokalu socjalnego.

4. Lokale dla osób wymienionych w § 8 ust. 1 przydzielane są poza kolejnością.

5. Raz w roku, w terminie do 31 stycznia, aktualizowane będą i weryfikowane w oparciu o kryteria określone w rozdziale II wykazy osób uprawnionych do zawarcia:

- 1) umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas oznaczony;
- 2) umowy najmu lokalu socjalnego.

6. Wykazy osób uprawnionych do lokali znajdują się w Urzędzie Gminy Brzeziny w Referacie Inwestycji i Rozwoju Gospodarczego.

7. Zainteresowani mają prawo składania zastrzeżeń co do załatwienia wniosków, które winny być wyjaśnione i rozpatrzone przez Komisję Mieszkaniową w terminie 30 dni od daty ich złożenia. Sporządzone po wyjaśnieniu zastrzeżeń wykazy, jako listy ostateczne oczekujących na przydział lokali podlegają realizacji.

8. Wójt Gminy może, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, z uwagi na uzasadniony interes społeczny, postanowić o przyznaniu wyższego miejsca na liście ubiegających się o najem lokalu socjalnego osobie spełniającej kryteria wymienione w § 6.

§ 12. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 2 lata.

2. Przed wygaśnięciem okresu umowy najmu lokalu socjalnego, najemca lokalu może złożyć wniosek o przedłużenie umowy, jeżeli wciąż znajduje się w trudnej sytuacji materialnej oraz nie zalega z opłatami czynszowymi przy czym przedłużenie umowy nie może być dłuższe niż na okres 1 roku. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 2) deklarację o wysokości dochodów gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku. W przypadku przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego, średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie może przekroczyć 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 13. W przypadku, gdy osoba wnioskująca o najem lokalu, świadomie poda we wniosku nieprawdziwe dane lub zatai istotne informacje, podanie takie podlega automatycznie odrzuceniu. Podobnie kolejne podania o najem, złożone w okresie dwóch lat od daty odrzucenia wniosku, podlegają automatycznemu odrzuceniu.

Rozdział 4.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 14. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Brzeziny dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek najemców.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody Wójta Gminy.

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 ustawie.

4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda Wójta Gminy na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

5. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeziny, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, jest uzyskanie zgody dysponentów obu zasobów.

§ 15. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Brzeziny, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach następuje na warunkach określonych w § 14 ust. 2 i za zgodą obu wynajmujących lub właściciela lokalu zajmowanego w innych zasobach.

§ 16. Jeśli w przypadku urodzenia dziecka lub zawarcia związku małżeńskiego przez osobę zajmującą lokal, powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy będzie mniejsza niż 5 m², najemca lokalu może zwrócić się do wójta z wnioskiem o przyznanie lokalu o większej powierzchni pokoi.

Rozdział 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

§ 17. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu i przekazania go wynajmującemu w terminie 30 dni od śmierci najemcy z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Wójt Gminy może w szczególnych przypadkach przedłużyć termin do opuszczenia i opróżnienia lokalu, o którym mowa w ust. 1, maksymalnie do 6 miesięcy.

3. Wójt Gminy, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z osobami innymi niż wymienione w ust. 1, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli faktycznie zamieszkiwały w tym lokalu nie krócej niż 3 lata przed śmiercią najemcy.

4. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 1 lub terminu określonego w ust. 2 Gmina Brzeziny wytacza postępowanie sądowe o eksmisję.

§ 18. Z osobami, które pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę, Gmina Brzeziny może zawrzeć umowę najmu, jeżeli spełniają łącznie następujące przesłanki:

- 1) zamieszkiwała wspólnie z najemcą, przez co najmniej ostatnie pięć lat, do momentu opuszczenia przez niego lokalu;
- 2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu;

- 3) spełnia kryteria dochodowe, o których mowa w § 5 lub w § 6;
- 4) nie zalega w opłatach z tytułu używania lokalu i właściwie korzysta z lokalu;
- 5) złożyła wniosek o uzyskanie tytułu prawnego do lokalu;
- 6) wniosek uzyskał pozytywną opinię Komisji Mieszkaniowej.

§ 19. W przypadkach opisanych w § 17, Gmina Brzeziny może zaproponować lokal o mniejszej powierzchni pokoi, pod warunkiem, iż powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego po opuszczeniu lokalu przez najemcę nie będzie niższa niż przed jego opuszczeniem, a standard lokalu nie zmieni się.