



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 5 listopada 2014 r.

Poz. 3543

UCHWAŁA NR RG.0007.269.2014 RADY GMINY KOWALE OLECKIE

z dnia 17 października 2014 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kowale Oleckie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 594, poz. 645, poz. 1318 i z 2014 r., poz. 379 i poz. 1072), art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 oraz art. 25 e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150) Rada Gminy Kowale Oleckie uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kowale Oleckie.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150),
- 2) najemcy- należy przez to rozumieć najemcę lokalu mieszkalnego, socjalnego lub tymczasowego pomieszczenia,
- 3) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć, lokal określony w art. 2 ust.1 pkt 5 ustawy,
- 4) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób zamieszkujących na terenie Gminy, nie posiadających samodzielnego lokalu mieszkalnego, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy mieści się w przedziale:

- powyżej 100 % do 300 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- powyżej 80 % do 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie najemcy w lokalu o złym stanie technicznym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu o pow. mieszkalnej mniejszej niż 5m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

Rozdział 4.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz socjalnego

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) najemcom lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, którzy pozbawieni zostali mieszkań wskutek klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego,
- 2) najemcom występującym o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy,
- 3) małżeństwom i osobom pozostającym w faktycznym pożyciu, prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe, które wspólnie wychowują dwoje lub więcej dzieci,
- 4) osobom samotnie wychowującym dwoje lub więcej dzieci,
- 5) osobom mieszkającym w budynku wymagającym opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu,
- 6) osobom posiadającym stałe dochody.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobie:

- 1) posiadającej prawomocny wyrok eksmisyjny z prawem do lokalu socjalnego,
- 2) pozostającej w wyjątkowo trudnej sytuacji rodzinnej lub społecznej, której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają dochodu określonego w § 3 ust. 2,
- 3) osobom bezdomnym zamieszkującym na terenie Gminy Kowale Oleckie,
- 4) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego,
- 5) osobom, które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą i inną placówkę wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Kowale Oleckie i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania.

3. W przypadku zbiegu uprawnień do pierwszeństwa w zawarciu umowy stosuje się kolejność wymienioną odpowiednio w ust. 1 lub ust. 2.

Rozdział 5.

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

§ 6. 1. 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 do realizacji zadań własnych Gminy.

2. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może nastąpić w uzasadnionych przypadkach.

3. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a najemcą lokalu będącego własnością innej osoby może nastąpić w uzasadnionych przypadkach za zgodą właścicieli lokali.

4. Najemcy lub byłemu najemcy zalegającemu z opłatami czynszu można zaproponować zamianę lokalu na inny lokal, przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.

5. Lokale socjalne podlegają zamianie na inny wolny lokal socjalny wyłącznie z uwagi na:

- 1) przeznaczenie budynku do remontu kapitalnego, modernizacji lub rozbiórki,
- 2) uznania lokalu za nie nadający się na stały pobyt ludzi,
- 3) klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i realizacji wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 7. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Kowale Oleckie zobowiązane są do złożenia wniosku o przydział lokalu w Urzędzie Gminy.

2. Wzór wniosku i termin składania określi w drodze zarządzenia Wójt Gminy Kowale Oleckie.

3. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawcę powiadamia się na piśmie.

4. Organem kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa, a w razie jej braku Komisja Budownictwa Rady Gminy, które pełnią rolę organu opiniującego i doradczego.

5. Lista osób, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu lokalu podawana jest do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.

6. Osoby zakwalifikowane do ubiegania się o lokal zobowiązane są do aktualizacji informacji zawartych we wniosku w zakresie:

- 1) wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego,
- 2) zmiany sytuacji rodzinnej,
- 3) zmiany sytuacji mieszkaniowej lub miejsca zamieszkania,
- 4) zmiany sytuacji zdrowotnej.

7. Wnioski osób, które na wezwanie Gminy nie dokonały weryfikacji informacji zawartych we wniosku w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania lub nie spełniają kryterium dochodowego właściwego dla kategorii lokalu o najem którego się ubiegają, będą zweryfikowane negatywnie.

8. Wnioski osób, które odmówiły przyjęcia lokalu uważa się za zrealizowane.

Rozdział 7.

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

§ 8. 1. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu mieszkalnego przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z pozostającymi w nim pełnoletnimi dziećmi, osobami pełnoletnimi przysposobionymi, wnukami, rodzicami lub rodzeństwem spełniającym kryterium dochodowe, o którym mowa w §3 ust.1, stale dotychczas zamieszkującymi z najemcą przez okres minimum 3 lat oraz nie posiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku śmierci najemcy lub byłego najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostającymi w lokalu osobami innymi niż wymienione w art. 691 kc, nie posiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego i spełniającymi kryterium dochodowe, o którym mowa w § 3 ust. 1, stale dotychczas zamieszkującymi z najemcą przez okres minimum 3 lat, pod warunkiem całkowitej spłaty zadłużenia, w przypadku gdy takie występuje.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 9. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 80 m² może być wynajęty rodzinie składającej się co najmniej z czterech osób.

Rozdział 9.

Wysokość kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu

§ 10. 1. Przy zawieraniu umów najmu, z wyłączeniem umów, o których mowa w art.6 ust.2 ustawy, pobiera się kaucje zabezpieczające pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości:

- 1) 12-krotności miesięcznego czynszu przy zawieraniu umów najmu lokali w nowo oddanych do użytkowania budynkach;
- 2) 6-krotności miesięcznego czynszu przy zawieraniu umów najmu lokali używanych pełnostandardowych;
- 3) 3-krotności miesięcznego czynszu przy zawieraniu umów najmu pozostałych lokali.

2. W stosunku do osoby znajdującej się w trudnej sytuacji życiowej kaucja zabezpieczająca może być rozłożona na 6 rat miesięcznych.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 11. Traci moc uchwała Nr XIV/114/08 Rady Gminy Kowale Oleckie z dnia 21 kwietnia 2008 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kowale Oleckie (Dz. Urz. Woj. Warm. Maz. Nr 92, poz. 1645).

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kowale Oleckie.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Krzysztof Bartczak