

Uchwała Nr XXX / 214 / 2006
Rady Gminy Gronowo Elbląskie
z dnia 27 kwietnia 2006 roku

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gronowo Elbląskie oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

Na podstawie 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. Nr 71 poz. 733 z 2001r. z późniejszymi zmianami/ oraz art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001r. z późniejszymi zmianami/ - Rada Gminy Gronowo Elbląskie uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali, które wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gronowo Elbląskie.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa bez bliższego określenia o:

1/ **gminie** – rozumie się przez to Gminę Gronowo Elbląskie,

2/ **ustawie** – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami),

3/ **samodzielnym lokalu mieszkalnym**, to zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, jest to wyodrębniona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych i rozumiane są jako lokale komunalne.

4/ **lokalu socjalnym**, rozumie się, w myśl ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, lokal mieszkalny, pomieszczenie o obniżonym standardzie. Lokal ten powinien nadawać się do zamieszkania, a powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego, nie może wynosić mniej niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m². Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5/ **Lokalu zamiennym** to, wg. powyżej przytaczanej ustawy opisującej lokal socjalny, lokal, który musi być wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal użytkowany dotychczas, mieć powierzchnię pokoi taką jak w lokalu dotychczas używanym. Warunek ten uznaje się za spełniony, jeśli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m² tej powierzchni. Przedmiotowy lokal musi znajdować się w tej samej miejscowości, w której położony jest lokal dotychczasowy, a wysokość czynszu i opłat, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

6/ **Pomieszczeniu tymczasowym**, to należy przez to rozumieć pomieszczenie, które powinno:

- posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem;
- posiadać oświetlenie naturalne i elektryczne;
- posiadać możliwość ogrzewania;
- posiadać niezawilgocone przegrody budowlane;
- zapewniać możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

W przypadku gdy Gmina Gronowo Elbląskie, oprócz lokali, które już posiada, pozyskiwać będzie lokale opisane powyżej, tworzyć one będą mieszkaniowy zasób gminy Gronowo Elbląskie.

Rozdział I

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. 1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy, przeznacza się na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Gronowo Elbląskie.

2. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy, mogą być, w konkretnych przypadkach, wynajmowane jako lokale socjalne oraz zamienne lub pomieszczenia tymczasowe.

3. Kwalifikowanie lokali do kategorii lokali zamiennych, socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych winno odbywać się w miarę potrzeb z zasobu lokali uwolnionych lub wolnych, zgodnie z wymogami określonymi w art. 2 ust. 5 i 6 i art. 22 ustawy.

4. Lokale, które nie zostały zakwalifikowane do grupy lokali określonych w ust. 3, tworzą zasób lokali komunalnych.

§ 3. 1. Najemcy lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyłączeniem najemców lokali socjalnych, posiadający aktualny tytuł prawny do ich zajmowania, a najem zawarty jest na czas nieokreślony, mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali.

§ 4. 1. Zamiana lokalu może być dokonana za zgodą gminy oraz po spełnieniu warunków ustalonych przez gminę w odrębnej umowie sporządzonej w formie pisemnej.

2. Gmina wyraża zgodę na zamianę lokalu, jeżeli zamiana taka nie narusza jej interesów, a w szczególności:

- 1/ najemca lokalu komunalnego nie ma zadłużeń z tytułu czynszu najmu,
- 2/ umowa na lokal komunalny zawarta jest na czas nieoznaczony.

§ 5. Samodzielny lokal mieszkalny, odpowiadający normatywom projektowania mieszkań nie może być najęty więcej niż jednemu najemcy chyba, że stroną stosunku najmu są małżonkowie.

§ 6. Najemca ma prawo do podnajmu lub oddanie w bezpłatne użytkowanie części lokalu osobie, o której mowa w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

§ 7. Zmiana przeznaczenia lokalu mieszkalnego na użytkowy oraz lokalu użytkowego na mieszkalny wymaga zezwolenia gminy.

Rozdział II

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

§ 8. Lokale zakwalifikowane na podstawie § 2 ust. 3 uchwały, do grupy lokali zamiennych wynajmowane są osobom, które nabyły uprawnienia do ich wynajęcia na podstawie odpowiednich przepisów ustawy.

§ 9. Lokale wchodzące w skład zasobu lokali komunalnych mogą być oddane w najem osobom, których warunki zamieszkania i sytuacja materialna kwalifikuje je do zawarcia stosownej umowy.

§ 10. Warunki zamieszkania, kwalifikujące do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego spełniają osoby, które:

- 1/ zamieszkują w lokalach, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi,
- 2/ zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 3/ w lokalach tych zamieszkują przez okres ostatnich dwóch lat.

§ 11. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania wraz z wnioskodawcą, który powinien wynosić:

1. do 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
2. do 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 12. W pierwszej kolejności umowy najmu lokali wchodzących w skład zasobu lokali komunalnych zawierane są z osobami, które:

1. uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę, lub przebudowę pomieszczeń nie mieszkalnych, na cele mieszkalne w obiektach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
2. wykonały remont kapitalny lub odbudowę zniszczonego lokalu we własnym zakresie i na swój koszt – na warunkach określonych w odrębnej, pisemnej umowie zawartej po między Wójtem Gminy Gronowo Elbląskie a zainteresowaną osobą.
3. spełniają wymogi § 11 i 12 niniejszej uchwały, z zachowaniem kolejności umieszczenia ich na liście osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu mieszkalnego.

§ 13. Gmina może również zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony z osobą, z którą wcześniej rozwiązano umowę najmu z przyczyny zwłoki najemcy w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, o ile zostało spłacone przynajmniej zadłużenie podstawowe a lokal jest nadal zajmowany przez tą osobę oraz lokal ten nie został w sposób znaczący zaniedbany czy zdewastowany przez najemcę.

§ 14. Gmina może również zawrzeć umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobą, która pozostała w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę i jest w stosunku do najemcy osobą o której mowa w § 6 jeżeli łącznie spełniają następujące warunki:

1. Nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu.
2. Dotychczasowy najemca nie zamieszkał w lokalu lub domu znajdującym się w tej samej lub pobliskiej miejscowości stanowiącym jego własność, bądź uzyskanym na podstawie umowy najmu albo spółdzielczego prawa do lokalu lub zamieszkał w takim lokalu względnie domu a powierzchnia pokoi nie zapewnia pozostawionym w lokalu komunalnym osobom więcej niż 5 m² na osobę.

§ 15. Lokale socjalne mogą być oddawane w najem osobom, które spełniają wymogi określone w art. 23 ust. 2 ustawy, z zachowaniem zasad określonych w przepisie i którym dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości:

1. 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
2. 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 16. W pierwszej kolejności umowy najmu lokali socjalnych zawierane są z osobami, które:

1. nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądu – zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy,
2. opuścili domy dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, i nie mają możliwości powrotu do placówki, w której poprzednio mieszkali, a wniosek o najem lokalu złożyła nie później niż w terminie jednego roku po opuszczeniu domu dziecka,
3. utracili mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych,
4. umieszczone zostały na liście osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu socjalnego, z zachowaniem kolejności umieszczenia na liście.

§ 17. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres jednego roku z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 18. Jeżeli najemca lokalu socjalnego utracił prawo do przedłużenia umowy najmu na zajmowany lokal, Wójt Gminy Gronowo Elbląskie na jego wniosek, w uzasadnionych przypadkach może przekwalifikować zajmowany lokal socjalny na docelowy i wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony.

§ 19. Zawieranie umów najmu lokalu mieszkalnego pomiędzy gminą reprezentowaną przez wójta a przyszłym najemcą następuje wyłącznie na podstawie pozytywnego rozstrzygnięcia wniosku przez powołaną do tego celu komisję ds. przyznawania lokali mieszkalnych.

§ 20. 1. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokali, o których mowa w § 10 i 14 niniejszej uchwały, składają do Wójta Gminy Gronowo Elbląskie wniosek wraz z deklaracją o dochodach.

- 1/ Na podstawie zebranych i zweryfikowanych wniosków Wójt Gminy sporządza odrębne listy osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu komunalnego i osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu socjalnego, zwane dalej „listami”.
- 2/ Listy osób, o których mowa w pkt. 1 podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszanie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Gronowo Elbląskie.
- 3/ O kolejności umieszczenia na liście decyduje data złożenia wniosku, w przypadku gdy wnioskodawca spełniać będzie wymogi kwalifikujące do wynajęcia określonego lokalu.
- 4/ Rozpatrywanie wniosków i kwalifikacja osób do umieszczenia na listach winna odbywać się w miarę potrzeb, lecz nie rzadziej niż dwa razy do roku.
- 5/ Raz w roku będą uaktualniane i weryfikowane listy osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

§ 21. 1. Listy sporządza się narastająco, a wnioski osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokali dopisuje się na końcu list.

2. Propozycje wynajęcia lokalu skierowaną do osoby umieszczonej na listach, przedkłada się w formie pisemnej, brak odpowiedzi ze strony osoby zainteresowanej w terminie 7 dni od daty otrzymania propozycji, poczytuje się jako odmowę wynajęcia proponowanego lokalu.

3. Osoba, która odmówiła wynajęcia zaproponowanego lokalu nie traci swojej pozycji na liście.

§ 22. Lokale mieszkalne należące do zasobów mieszkaniowych Gminy Gronowo Elbląskie, których powierzchnia użytkowa jest większa niż 80 m², a które zostały przekazane przez dotychczasowego najemcę do dyspozycji wynajmującego, mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu, którego wysokość ustalona zostanie w drodze przetargu ustnego ogłoszonego przez Wójta Gminy Gronowo Elbląskie, po zaspokojeniu potrzeb rodzin wielodzietnych ujętych na liście osób uprawnionych do wynajęcia lokalu komunalnego na czas nieoznaczony.

Rozdział III

Przepisy szczególne i końcowe

§ 23. 1. Wójt Gminy Gronowo Elbląskie powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, zwaną dalej Komisją oraz ustala jej skład osobowy.

2. Do obowiązków Komisji należą czynności mające na celu sprawne jej działanie w sposób należyty i obiektywny, tj. :

- 1/ uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
 - 2/ opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokali,
 - 3/ współpracowanie przy sporządzaniu listy osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu mieszkalnego,
 - 4/ rozpatrywanie wszelkich uwag i zastrzeżeń dotyczących sporządzonych list,
 - 5/ kontrolowanie i ścisłe przestrzeganie postanowień niniejszej uchwały.
3. Komisja obraduje na specjalnie do tego celu zwołanych posiedzeniach.
4. Posiedzenia Komisji zwołuje Wójt i prowadzi jej techniczną obsługę.
5. Komisja prowadzi swą działalność na podstawie zatwierdzonego przez Wójta Gminy Gronowo Elbląskie regulaminu.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.