

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipiany

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15, art.40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318; Dz. U z 2014 r., poz. 379, poz. 1072) w związku z art.21ust.1pkt.2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150) Rada Miejska uchwala co następuje:

Rozdział I. Postanowienia ogólne.

§1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonych do wynajmowania na cele mieszkalne oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Lipiany.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150),
- 2) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Lipiany,
- 4) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1 §2 wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipiany,
- 5) Gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 ze zm.),
- 6) Rodzinie zastępczej- należy przez to rozumieć rodziny określone w art. 41 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2013. poz. 135),
- 7) 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, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych , zasiłków okresowych z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego,
- 8) Osobach(w gospodarstwach domowych) znajdujących się w niedostatku - należy przez to rozumieć osoby (gospodarstwa domowe), których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych pełnych miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o przyznanie lokalu socjalnego przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - 70% najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 30% najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – w gospodarstwie wieloosobowym,
- 9) Osobach (gospodarstwa domowe) o niskich dochodach – należy przez to rozumieć osoby (gospodarstwa domowe), w których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech

kolejnych pełnych miesięcy poprzedzających miesiąc w którym złożono wniosek o przyznanie lokalu mieszkalnego, przypadający na członka gospodarstw domowego nie przekracza:

- od 70% do 175% najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – w gospodarstwie jednoosobowym,
- od 30% do 120% najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – w gospodarstwie wielorodzinnym.

10) Lokale wynajmowane są osobom:

- umieszczonym w wykazach osób oczekujących na lokal, zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, sporządzonych przed dniem wejścia w życie uchwały,
- wyłonionym w oparciu o zasady określone w uchwale.

Rozdział 2. Zasady wynajmowania lokali socjalnych i zamiennych.

§3 .1 Lokale socjalne wynajmowane są osobom zamieszkującym na terenie Gminy Lipiany minimum 3 lata i mogącym udokumentować, że miejsce to stanowi ich „centrum życiowe” (czyli, że tu pracują, dzieci uczęszczają do szkoły, itp.) i pozostającym w niedostatku, o którym mowa w §2 pkt8 uchwały, oraz nie posiadającym wraz z innymi osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkiwania, tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego.

2. Lokale socjalne wynajmowane są w kolejności:

- osobom, którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu przyznał prawo do takiego lokalu,
- osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdujących się w niedostatku
- na lokale socjalne przeznaczają się wolne lub opróżnione lokale usytuowane w budynkach komunalnych o obniżonym standardzie.
- realizacja przydziału lokali socjalnych następuje w kolejności, w jakiej osoby oczekujące na przydział lokalu umieszczone są w wykazie, o którym mowa w § 13 z uwzględnieniem zapisów §3 ust 2.

§4.1 Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony maksymalnie do trzech lat.

2. Najem lokalu socjalnego zostaje, z zastrzeżeniem ust.3, przedłożony na wniosek najemcy na kolejny okres do trzech lat, jeżeli najemca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal znajduje się w niedostatku.

3. Osobom zamieszkałym w lokalach socjalnych, jeżeli dochody ich gospodarstwa domowego wzrosły ponad wysokość ustaloną dla najmu lokali socjalnych, proponuje się zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu bądź zawarcie umowy na lokal wskazany przez Gminę Lipiany.

4. Odrzucenie dwóch propozycji zamiany lokalu stanowi podstawę wystąpienia Gminy Lipiany lub podmiotu przez niego upoważnionego do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego, po wcześniejszym wypowiedzeniu umowy najmu.

§5.1 Lokale zamienne przyznawane są najemcy:

- 1) zamieszkującym w budynkach gminnych przeznaczonych do rozbiórki ze względu na nieopłacalność remontu,
- 2) zamieszkującym w budynkach gminnych przeznaczonych do rozbiórki ze względu na inwestycje,

3) zamieszkującym w budynkach użyteczności publicznej lub wymagających opróżnienia przez mieszkańców ze względu na przeznaczenie na cele użyteczności publicznej.

2. Umowę najmu lokalu zamiennego podpisuje się z najemcą lub małżonkami, jeżeli tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu przysługiwał obojgu małżonkom. Prawo do zamieszkiwania wraz z najemcą w lokalu zamiennym mają: małżonek oraz osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

3. Lokale zamienne wynajmowane są osobom, o których mowa w ust.1, bez względu na wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego.

4. Realizacja przydziału lokali zamiennych następuje w kolejności, w jakiej osoby oczekujące na przydział lokalu umieszczone są w wykazie mieszkaniowym, o którym mowa w §13. Może jednak nastąpić przyspieszenie wykwaterowanie z danego budynku, gdy konieczność taka wynika z opinii o pogarszającym się stanie technicznym, wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego lub z opinii służb technicznych.

Rozdział 3. Zasady wynajmowania lokali, których najem jest powiązany ze stosunkiem pracy

§6.1 Burmistrz typuje do zasiedlenia mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy specjalistów niezbędnych do funkcjonowania gminy kierując się następującymi zasadami i kryteriami:

1) Najem następuje niezależnie od sytuacji mieszkaniowej i materialnej specjalisty

2) Wniosek o najem wraz z pismem uzasadnieniem składa zakład pracy specjalisty.

3) Specjalista składa wniosek o najem lokalu mieszkalnego.

4) Najem zawiera się na czas określony – na czas trwania stosunku pracy w zakładzie pracy specjalisty.

5) Z wnioskiem zakładu pracy i specjalisty zapoznaje się Społeczna Komisja Mieszkaniowa w celu wyrażenia przez nią opinii.

2. W przypadku rozwiązania umowy o pracę zakład pracy w terminie natychmiastowym ma obowiązek poinformować gminę o tym fakcie.

3. Osobę, z którą zawarto umowę najmu w przypadku wystąpienia przesłanek określa w ust. 2 obowiązuje 3 miesięczny termin opuszczenia lokalu bez prawa do lokalu zamiennego.

4. Osobom, z którymi zawarto umowę najmu związaną ze stosunkiem pracy w przypadku przejścia na rentę inwalidzką lub emeryturę prawo do lokalu.

Rozdział 4. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych.

§7. Lokale mieszkalne, które ze względu na swój standard nie są wynajmowane jako socjalne lub zamienne, wynajmuje się z zastrzeżeniem §8,§9 uchwały, osobom o niskich dochodach, pozostającym w trudnej sytuacji życiowej, nie posiadającym wraz z innymi osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkiwania tytułu prawnego do innego lokalu, domu mieszkalnego lub działki budowlanej, pod warunkiem, że spełniają następujące kryteria:

1) Zamieszkują na terenie Gminy Lipian minimum 3 lata i mogą udokumentować, że miejsce to stanowi ich „centrum Życiowe” (czyli, że tu pracują, dzieci się uczęszczają do szkoły, itp.) w lokalu gdzie powierzchnia nie przekracza 5m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania.

2) Przypadający na członka gospodarstwa domowego udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych pełnych miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o przyznanie lokalu mieszkalnego, nie przekracza poziomu określonego §2 pkt.9 uchwały,

3) Nie dokonały dobrowolnie zmiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym lub powierzchni mieszkaniowej umożliwiającej ubieganie się o udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Gminę Lipiany,

4) Nie zbyły lub nie przekazały innym osobom:

a) prawa własności lub współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego,

b) spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,

c) Prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,

d) prawa najmu lokalu mieszkalnego,

e) prawa własności lub współwłasności działki budowlanej,

5) Są wychowankami opuszczającymi w wyniku uzyskania pełnoletniości domy dziecka i inne placówki opiekuńczo – wychowawcze o uprawnieniach domu dziecka oraz opuszczającymi rodziny zastępcze okresie 1 roku od daty usamodzielnienia się złożyły wnioski o najem lokalu.

§8.1 Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m², mogą być wynajmowane w drodze publicznego przetargu ustnego w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, o ile nie ma osób (gospodarstw wielodzietnych) umieszczonych na liście mieszkaniowej.

2. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Lipianach oraz podaje ogłoszenie w BIP Lipiany

3. Stawkę wywoławczą do przetargu stanowi maksymalna stawka czynszu za najem 1m² powierzchni lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipiany, obowiązującego w dniu ogłoszenia przetargu.

4. Umowy najmu lokali, o których mowa w ust.1, zawiera się na czas nieoznaczony.

§9.1 Najemca lokalu chcąc oddać w podnajem lokal przez siebie najmowany musi uzyskać zgodę Gminy Lipiany.

2. Gmina Lipiany w uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na podnajem całego lokalu lub części lokalu przez najemcę.

3. Podnajęcie lokalu przez najemcę, bądź oddanie w bezpłatne używanie bez wymaganej zgody określonej w ust.1 stanowi podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 5. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem

§ 10.1 Do załatwiania wniosków i innych spraw związanych z dysponowaniem lokalami mieszkalnymi i zawieraniem umów na lokale mieszkalne upoważniony jest Burmistrz Lipian.

2. W celu poddania rozpatrywania wniosków kontroli społecznej Burmistrz powołuje na czas swojej kadencji Społeczną Komisję Mieszkaniową jako jego organ doradczy w składzie : trzech radnych Rady Miejskiej w Lipianach, Kierownik GZK, przedstawiciel OPS.

3. Do udziału w pracach komisji mogą być zapraszani sołtysi.

§11.1 Wnioski o najem lokalu mieszkalnego składane są w Gminnym Zakładzie Komunalnym, który merytorycznie sprawdza je, a następnie przekazuje Społecznej Komisji Mieszkaniowej do rozpatrzenia. Komisja składa propozycję do Burmistrza Lipian o:

1) Umieszczenie w wykazie osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na czas nieoznaczony

2) Umieszczeniu w rejestrze osób zakwalifikowanych do najmu lokalu socjalnego.

3) Braku spełnienia kryteriów przewidzianych do najmu a tym samym wnioskuje o odrzucenie wniosku.

2. Kwalifikacja wniosku do danej kategorii lokalu oraz ustalenie kolejności realizacji wniosków leży w kwestii Społecznej Komisji Mieszkaniowej,

3. Na podstawie zakwalifikowanych przez Komisję wniosków Kierownik Gminnego Zakładu Komunalnego prowadzi wykaz osób zakwalifikowanych do najmu na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.

§12. Burmistrz 2 razy w roku do 30.06. i 31.12 podaje do publicznej wiadomości wykaz osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego z podziałem na pierwszą, drugą i trzecią kolejność.

§13.1 Umieszczenie w wykazie nie jest jednoznaczne z wydaniem skierowania na najem lokalu mieszkalnego i nie zobowiązuje gminy do zapewnienia mieszkania w określonym terminie.

2. W okresie oczekiwania na wskazanie konkretnego lokalu do zasiedlenia wnioski osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego podlegają weryfikacji.

Z powyższego wyłączone są wnioski osób, którym prawo do lokalu socjalnego przyznał sąd.

3. Weryfikacja przeprowadzona winna być do końca I kwartału każdego roku.

4. W przypadku zmiany sytuacji mieszkaniowej i materialnej i nie spełnienia kryteriów kwalifikujących do najmu osoba zostaje skreślona z rejestru. Decyzję o tym podejmuje na wniosek Kierownika Gminnego Zakładu Komunalnego oraz Komisji podejmuje Burmistrz. O fakcie skreślenia z wykazu należy powiadomić pisemnie.

§14. Osoby, które dwukrotnie odmówią przyjęcia wskazanego lokalu zostają skreślone z rejestru. Decyzję o wykreśleniu na wniosek Komisji podejmuje Burmistrz.

§15. W uzasadnionych przypadkach na wniosek Komisji, Burmistrz może zastosować inne kryteria i kolejność niż określone powyżej, jeżeli przemawiają za tym szczególne względy zdrowotne, rodzinne i społeczne.

Rozdział 6. Zasady postępowania z osobami używającymi lokali bez tytułu prawnego, w tym z takimi, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którym w najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§16.1 Gmina Lipiany może wyrazić zgodę na nawiązanie umowy najmu lokalu z pominięciem zasad przydziału lokali z osobami, które:

1) Pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 kodeksu cywilnego i zamieszkiwały z nim stale albo są ujęte w umowie najmu jako osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, jeżeli osoby te spełnią wymóg §8 uchwały, z najemcą została rozwiązana umowa najmu a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu najmu czynszu i opłat niezależnych.

2) Pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę albo po jego śmierci w którego najem nie wstąpiły ponieważ nie należą do kręgu osób wymienionych w art.691 Kodeksu cywilnego, a są jednak osobami bliskimi najemcy w rozumieniu art.4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518), jeżeli osoby te, spełniają wymogi §8 uchwały

zamieszkiwały z najemcą przez co najmniej 2 lata albo ujęte w umowie najmu, lokal nie jest zadłużony z tytułu czynszu najmu i opłat nie zależnych a najemcą ,który lokal opuścił została rozwiązana umowa najmu.

3) Zamieszkują w lokalu do którego utraciły tytuł prawny i złożyły wniosek o przyznanie lokalu o niższym standardzie i czynszu.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz może wyrazić zgodę na nawiązanie umowy najmu lokalu z wyłączeniem okresu 2 lat zamieszkiwania z najemcą. Uwzględnienie takiego wniosku wymaga pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Osoby, które nie spełniają warunków wymienionych w ust.1 obowiązane są lokal opuścić pod rygorem wystąpienia wynajmującego lokal do sądu z pozwem o eksmisję z lokalu.

Rozdział 7. Zamiany mieszkań

§17. Potrzeby mieszkaniowe osób posiadających samodzielne mieszkania zaspakajane będą w drodze zamiany pomiędzy osobami zainteresowanymi.

§18. Zamiana lokali pomiędzy osobami zainteresowanymi wymaga ich porozumienia oraz uzyskania zgody na zawarcie umów najmu z dysponentami tych lokali.

§19. Jeżeli przedmiotem zamiany jest dom jednorodzinny, lokal stanowiący oddzielną nieruchomość lub lokal zajmowany na podstawie własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego dokonanie zamiany wymaga przeniesienia prawa do lokalu w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

§20. Zamiana realizowana z urzędu lub na wniosek najemcy polegająca na dostarczeniu lokalu wolnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w zamian za lokal zajmowany dotychczas przez najemcę może być zrealizowana w pierwszej kolejności jeżeli za zamianą przemawiają ważne względy. Są to:

- 1) Trwałe i widoczne kalectwo wymagające korzystania przez najemcę lub osoby z nim zamieszkujące z wózka inwalidzkiego,
- 2) Występowanie nadmiernego przegęszczenia , przez co rozumie się powierzchnię pokoi na jedną osobę uprawnioną poniżej 5m²,
- 3) Niezbędna konieczność uzyskania przez gminę odpowiedniego lokalu w celu wywiązania się z ustawowych obowiązków zabezpieczenia lokalu zamiennego.

§21. Niedopuszczalna jest zamiana na większe i wyżej oczynszowany lokal jeżeli w lokalu dotychczasowym w okresie ostatnich 6 miesięcy wystąpiło zadłużenie przekraczające 2 miesięczne opłaty czynszowe.

Rozdział 8. Przepisy końcowe.

§22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lipian

§23. Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Lipianach nr XXI/175/2008 z dnia 1 grudnia 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Lipiany oraz uchwała nr VI/43/2011 Rady miejskiej w Lipianach z dnia 24 maja 2011r. w sprawie

wprowadzenia zmian w uchwale nr XXI/175/2008 z dnia 1 grudnia 2008r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipiany.

§24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Artur Lipski

