

UCHWAŁA NR 261/XXXIX/13

Rady Gminy Bodzanów

z dnia 22.10.2013

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bodzanów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) oraz 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

Rada Gminy Bodzanów uchwala co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1.

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bodzanów.

§ 2.

Niektóre 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 (tj. Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy określony w art. 2 ust. 1 pkt. 10 ustawy wymienionej w pkt. 1;
- 4) wynajmującym lokale mieszkalne – należy przez to rozumieć Gminę Bodzanów reprezentowaną przez Wójta Gminy;

- 5) rodzinie wielodzietnej – należy przez to rozumieć rodzinę określoną w art. 3 pkt. 16a ustawy z dnia 28 listopada 2003r. o świadczeniach rodzinnych (tj. Dz. U. 2006r. Nr 139, poz. 992 z późn. zm.)

§ 3.

Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na :

- 1) wynajmowaniu lokali mieszkalnych;
- 2) wynajmowaniu lokali socjalnych ;
- 3) wynajmowaniu lokali zamiennych;
- 4) powiększaniu zasobu poprzez adaptację pomieszczeń niemieszkalnych i użytkowych;
- 5) wynajmowaniu pomieszczeń tymczasowych, dla osób wobec których prawomocnym wyrokiem sądowym orzeczona została eksmisja, bez prawa do lokalu socjalnego.

Rozdział 2

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego i lokalu zamiennego, ustalenie pierwszeństwa w zawieraniu umów najmu oraz wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy.

§ 4.

Warunki kwalifikujące osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w celu ich poprawy stanowią:

- 1) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki lub zamieszkują w budynkach użytkowych bądź gospodarczych;
- 2) zamieszkiwanie w lokalach o znacznym przegęszczeniu, w których łączna powierzchnia mieszkalna nie przekracza 5 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania.

§ 5.

1. Prawo ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy mają osoby które, spełniają kryterium dochodowe określone w ust. 2.

2. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku, nie może przekroczyć:

- 1) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- 2) 85% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6.

1. Umowy najmu lokali mieszkalnych z zastrzeżeniem ust. 2, zawierane są w pierwszej kolejności z:

- 1) z osobami umieszczonymi na liście osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego z zasobów gminy, najdłużej oczekującymi na przydział lokalu przy uwzględnieniu liczebności rodziny wnioskodawcy oraz powierzchni dostępnych lokali;
- 2) z wychowankami domów dziecka i innych placówek opiekuńczo-wychowawczych oraz rodzin zastępczych po osiągnięciu pełnoletniości i usamodzielnieniu, a zamieszkującymi na terenie gminy przed umieszczeniem ich w placówkach.

2. Dopuszcza się możliwość wcześniejszego zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego:

- 1) z osobami dokonującymi zamiany lokali za zgodą wynajmującego;
- 2) z osobami, wobec których rozwiązano umowę najmu z powodu niepłacenia czynszu, a po jej rozwiązaniu spłaciły całą zaległość;
- 3) z osobami, które zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku z oceną stanu technicznego przez organ nadzoru budowlanego (przydział lokalu zamiennego).

§ 7.

Prawo ubiegania się o najem lokalu socjalnego z zastrzeżeniem art. 14 ust 1 ustawy mają osoby, które spełniają następujące warunki:

- 1) nie mają tytułu prawnego do lokalu oraz spełniają kryterium dochodowe określone w pkt. 2;
- 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie 3m-cy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku nie może przekraczać :

- a) 95% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych
- b) 60% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 8.

Warunki kwalifikujące osoby do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w celu ich poprawy stanowią:

- 1) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki lub zamieszkują w budynkach użytkowych bądź gospodarczych;
- 2) zamieszkiwanie w lokalach o znacznym zagęszczeniu, w których łączna powierzchnia mieszkalna nie przekracza 5 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania.

§ 9.

- 1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata.
- 2. W przypadku, gdy zaktualizowane dochody osoby umieszczonej na liście lokali socjalnych przewyższają ustaloną wysokość określoną w § 5 dopuszcza się zmianę kwalifikacji wniosku, przydzielając lokal mieszkalny. Dotyczy to również zmiany kwalifikacji wniosku z lokalu mieszkalnego na socjalny.
- 3. W przypadku, gdy zaktualizowane dochody osoby umieszczonej na liście lokali socjalnych, przewyższają kryterium dochodowe ustalone w § 7 pkt. 2 dopuszcza się zmianę kwalifikacji wniosku, przydzielając lokal mieszkalny.

§10.

Umowy najmu lokali socjalnych zawierane są w pierwszej kolejności z :

- 1) osobami , które nabyły prawo do jego otrzymania na podstawie orzeczenia sądowego, wg wysokości poniesionych przez Gminę kosztów odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego;
- 2) osobami umieszczonymi na liście osób oczekujących na przydział lokalu socjalnego z zasobów gminy, najdłużej oczekującymi na przydział lokalu.

§11.

1. Najemcą lokalu zamiennego poza przypadkami określonymi w art. 10 ust. 4 i art. 32 ustawy, może zostać wyłącznie osoba lub rodzina, która nie utraciła uprawnień do dotychczasowego lokalu i:
 - 1) której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny,
 - 2) która zamieszkuje w budynku (lub jego części) przeznaczonym do kapitalnego remontu, przebudowy z uwagi na zły stan techniczny lub do wyburzenia,
 - 3) która utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.
4. Lokale zamienne wynajmowane są osobom, o których mowa w ust. 1, bez względu na wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego.
5. Przydzielanie lokali zamiennych w wyniku klęsk żywiołowych, katastrof lub pożarów, odbywa się na rzecz poszkodowanych, poza kolejnością.

§12.

1. W przypadkach wynikających z udokumentowanego niskiego poziomu materialnego życia rodziny najemcy wskazanego we wniosku, może nastąpić obniżenie stawki czynszu. Obniżenie stawki czynszu następuje po uprzednim pisemnym wyrażeniu zgody przez Wójta Gminy Bodzanów.
2. Obniżenie stawki czynszu, uwzględniające wysokość dochodów w gospodarstwie domowym obrazuje tabela stanowiąca załącznik do uchwały.
3. Obniżki czynszu udziela się na okresy dwunastomiesięczne.
4. Rozpatrzenie wniosku o obniżenie czynszu kończy pisemne zawiadomienie o przyznaniu lub odmowie przyznania obniżki.
5. W przypadku uwzględnienia wniosku najemcy o obniżkę czynszu, obniżony czynsz obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przyznano obniżkę.
6. W przypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano obniżkę nie opłaca na bieżąco należności czynszowych i innych opłat za używanie lokalu, przyznana obniżka podlega wstrzymaniu do czasu uregulowania zaległości. Jeżeli uregulowanie należności nie nastąpi w ciągu 1 miesiąca od dnia wezwania do zapłaty przyznana obniżka czynszu wygasa.

7. W przypadku określonym w ust. 6 najemca zobowiązany jest do uiszczania należności czynszowych i innych opłat za używanie lokalu w wysokości sprzed przyznania obniżki. Kwota czynszu w wysokości sprzed przyznania obniżki obejmuje również okres zaległości i wezwania do zapłaty określony w ust. 6.

Rozdział 3

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali

§13.

Zawarcie umowy najmu poprzedza złożenie wniosku o najem lokalu mieszkalnego oraz udokumentowanie przez wnioskodawcę spełnienia warunków określonych niniejszą uchwałą. Tryb i miejsce składania wniosków określa wynajmujący.

§14.

Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o najem lokalu jest jawny. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

§15.

1. W celu zapewnienia kontroli społecznej, Wójt Gminy powołuje Komisję Mieszkaniową oraz określa zakres działań i regulamin pracy tej komisji.
2. W skład Komisji Mieszkaniowej poza pracownikami Urzędu Gminy mogą być powoływani : radni Rady Gminy oraz przedstawiciele jednostek organizacyjnych.
3. Ustalenie osób spełniających kryteria, o których mowa w § 5 i § 7 następuje w formie rocznych list osób przewidzianych do wynajmu.
4. Roczne listy osób przewidzianych do wynajmu sporządza Wójt Gminy w oparciu o opinię Komisji Mieszkaniowej i projekt listy osób zakwalifikowanych do wynajmu sporządzonych przez tą Komisję.
5. Ilość osób ujętych na listę osób przewidzianych do wynajmu powinna być dostosowana do możliwości lokalowych gminy.
6. Warunki określone w § 5 i § 7 muszą być spełnione w chwili otrzymania skierowania na zawarcie umowy najmu.
7. W uzasadnionych przypadkach, ze względu na szczególne okoliczności losowe, społeczne oraz ekonomiczne dopuszcza się możliwość przekroczenia kryterium dochodowego. Wynajem lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego w przypadku przekroczenia

kryterium dochodowego powinien być zaakceptowany przez wynajmującego oraz podlegać pozytywnemu zaopiniowaniu Komisji, o której mowa w ust. 1.

8. W pozostałych przypadkach uprawnieni do wynajmu lokalu na czas nieoznaczony, którym wskazano lokal, a których dochody są wyższe aniżeli określone w § 5 oraz nie zachodzą okoliczności określone w ust. 7 uchwały zostają skreśleni z listy o której mowa w ust. 3.
9. Projekt listy określony w ust. 4 sporządzany jest do 30 listopada każdego roku i wywieszany na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy przez okres 14 dni.
10. Zastrzeżenia, skargi, wnioski i odwołania dotyczące ogłoszonego projektu list mogą składać wyłącznie wnioskodawcy w terminie 30 dni od daty podania list do publicznej wiadomości.
11. Zastrzeżenia, skargi, wnioski i odwołania rozpatruje Komisja Mieszkaniowa.
12. Uwagi i wnioski wynikające z rozpatrzenia wniesionych zastrzeżeń, skarg, wniosków i odwołań zawarte w protokole Komisji Mieszkaniowej zatwierdza Wójt Gminy. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń, skarg, wniosków i uwag wnioskodawców, tworzy się ostateczne listy osób uprawnionych do przydziału lokali, na dany rok, które zatwierdza Wójt Gminy.
13. Osoba umieszczona na liście, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia proponowanego lokalu, zostaje skreślona z listy.
14. Dopuszcza się wcześniejszy przydział lokalu osobie z dalszej pozycji na liście. Winien być on jednak uzasadniony i zaakceptowany przez Wójta Gminy.
15. W przypadku rozwiązania małżeństwa osoby umieszczonej na liście, nastąpi powtórne rozpatrzenie sprawy.
16. W przypadku nie zaktualizowania wniosku na pisemne wezwanie oraz gdy istnieją uzasadnione przypuszczenia, że osoba – rodzina ujęta na liście oczekujących na mieszkanie dysponuje tytułem prawnym do innego lokalu, w którym może zamieszkać lub jej sytuacja materialna poprawiła się w takiej mierze, że jest ona w stanie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe, rodzina ta zostaje skreślona z listy. Skreślenia z listy dokonuje wynajmujący po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji.
17. W przypadku stwierdzenia nieprawdziwych danych zawartych we wniosku o przydział lokalu mieszkalnego wnioskodawca zostaje skreślony z listy.
18. W przypadku gdy o lokal ubiega się osoba, która wcześniej była najemcą lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy i z tego tytuły na dzień złożenia wniosku posiada

zaległości, to jej wniosek nie będzie brany pod uwagę przy tworzeniu listy osób oczekujących na lokal. Tyczy się to również wniosków złożonych przez osoby, które w myśl art. 688¹ Kodeksu cywilnego solidarnie odpowiadają za zadłużenie powstałe podczas najmu lokalu mieszkalnego. Rozpatrzenie wniosku możliwe będzie dopiero po całkowitej spłacie kwoty zadłużenia.

19. Rozpatrywanie wniosków od osób bezdomnych, lub opuszczających miejsca odosobnienia odbywa się na ogólnych zasadach określonych niniejszą uchwałą.
20. Osoby umieszczone na liście, będące inwalidami narządów ruchu mają pierwszeństwo w przydziale lokali na niskich kondygnacjach. Dotyczy to również niepełnosprawnych ruchowo członków rodziny.
21. W przypadku, gdy osoba - rodzina ujęta na liście oczekujących na mieszkanie po otrzymaniu przydziału do zawarcia umowy najmu na dany lokal mieszkalny/socjalny nie zawrze umowy w terminie miesiąca od daty otrzymania przydziału, przedmiotowy przydział cofa się, a rodzina zostaje skreślona z listy.

Rozdział 4

Warunki dokonywania zamiany lokali

§16.

1. Najemcy mogą dokonywać między sobą zamian lokali mieszkalnych, również wtedy, gdy jeden z lokali nie należy do mieszkaniowego zasobu gminy, za pisemną zgodą wynajmującego.
2. Zezwala się na dokonanie zamiany lokalu mieszkalnego pomiędzy osobami zainteresowanymi w przypadku, gdy jest to uzasadnione ze względu na ich słusne interesy, a w szczególności w razie:
 - 2) nadmiernego zagęszczenia lokalu lub gdy zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do jego potrzeb i najemca chce zamienić dotychczas zajmowany lokal na inny o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie;
 - 3) możliwości uzyskania w drodze zamiany mieszkania położonego w pobliżu miejsca pracy;
 - 4) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
 - 5) względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w lokalu.
4. Koszty wynikające z zamiany ponoszą zainteresowani.

5. Wynajmujący proponuje zamianę lokalu na inny gdy:
- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu
 - 2) w wyniku zamiany gmina uzyskuje lokal o większej powierzchni lub samodzielny lokal.
6. Nie zezwala się na zamianę lokalu mieszkalnego w przypadku gdy zamiana spowodowałaby naruszenie obowiązujących przepisów oraz jeżeli:
- 1) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bodzanów, a w szczególności w sytuacji gdy w lokalu objętym w wyniku dobrowolnej zamiany zaistniałoby przejęście poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę;
 - 2) występują zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu mieszkalnego będącego własnością gminy Bodzanów, z zastrzeżeniem ust. 6.
8. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość dokonania wzajemnej zamiany lokali mieszkalnych w sytuacji, gdy jeden z nich jest obciążony zadłużeniem, jeżeli nowi najemcy zadeklarują wolę dokonania takiej zamiany z jednoczesną spłatą co najmniej 50% kwoty zadłużenia.

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. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu w przypadku opuszczenia na stałe przez najemcę lokalu mieszkalnego, z pozostającymi w nim pełnoletnimi dziećmi, osobami pełnoletnimi przysposobionymi, nie posiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego (budynku), stale dotychczas zamieszkującymi z najemcą przynajmniej przez 5 lat, po udokumentowaniu przez najemcę, że ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.
2. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu z osobami spełniającymi warunki zawarte w ust. 1, zamieszkującymi lokal krócej niż 5 lat lub bez zameldowania, wyłącznie za zgodą wynajmującego.
3. Zawarcie umowy najmu następuje na wniosek osób pozostałych w lokalu złożony w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące do dnia wymeldowania lub opuszczenia lokalu przez najemcę.

4. W przypadku, gdy po śmierci najemcy lub opuszczeniu lokalu przez najemcę i wymeldowaniu na pozostałe w lokalu osoby przypada więcej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej na osobę, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 25m² takiej powierzchni, osobom tym może być wydane skierowanie do zawarcia umowy najmu ze wskazaniem innego lokalu mieszkalnego o mniejszej powierzchni, chociażby we wniosku określili lokal, w którym pozostały.
5. W przypadku śmierci najemcy – zasadę nabycia prawa do wstąpienia w stosunek najmu reguluje art. 691 Kodeksu cywilnego.
6. Osoby pozostające w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, z którymi nie zawarto umowy najmu są obowiązane opróżnić lokal w czasie nie dłuższym niż 6 m-cy od czasu opuszczenia go przez najemcę pod rygorem wystąpienia przez wynajmującego na drogę sądową o nakaz eksmisji. Do czasu opróżnienia lokalu osoby te płacą właścicielowi lokalu odszkodowanie w wysokości czynszu jaki płaciłby najemca. Odszkodowanie płaci się co miesiąc w terminach ustalonych dla płatności czynszu.

Rozdział 6

Zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy

§18.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy można powiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji na cele mieszkalne strychów i innych pomieszczeń niemieszkalnych nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych usytuowanych w obiektach stanowiących własność Gminy, na cele wybudowania lub powiększenia lokalu mieszkalnego.
2. Adaptacja, o której mowa w ust. 1 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie lub odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych z przeznaczeniem na mieszkanie.
3. Obiekty i pomieszczenia przeznaczone do adaptacji typuje właściciel budynku, który zobowiązany jest do uzyskania pozytywnej opinii urbanistyczno architektonicznej co do możliwości wykonania robót budowlanych.
4. Wykaz obiektów i pomieszczeń o których mowa w ust. 1 podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Bodzanowie, a wybór osób, które otrzymają skierowanie na zawarcie umowy o udostępnienie pomieszczeń do adaptacji dokonuje wynajmujący.

- h. Po zakończeniu robót budowlanych i odbiorze lokalu, inwestor z którym zawarto umowę na udostępnienie pomieszczeń do adaptacji, otrzymuje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Rozdział 7

Lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80m²

§19.

Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą być wynajmowane na rzecz rodzin wielodzietnych, przy jednoczesnym spełnieniu warunku, że powierzchnia na jedną osobę nie będzie większa niż 10m² lub w braku takich rodzin spełniających zasady określone w uchwale – wynajmowane w drodze przetargu nieograniczonego.

Rozdział 8

Postanowienia końcowe

§20.

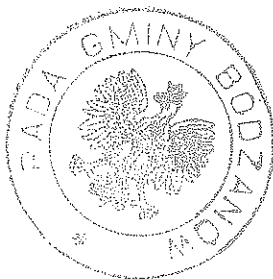
Moc traci Uchwała Nr 290/XXXIX/2002 Rady Gminy w Bodzanowie z dnia 04.02.2002r. w sprawie utworzenia mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§21.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§22.

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



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Bodzanów

Janusz Janowski

Obniżki stawki czynszu uwzględniające wysokość dochodów
w gospodarstwie domowym

Wielkość dochodu przypadająca na członka rodziny w stosunku do kwoty najniższej emerytury		Wartość obniżki
W gospodarstwie wieloosobowym	W gospodarstwie jednoosobowym	
Poniżej 30 %	Poniżej 50 %	40 %
30 % - 40 %	50 % - 60 %	30 %
Powyżej 40% - 50%	Powyżej 60% do 70%	20 %

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Bodzanów

Janusz Janowski