

UCHWAŁA NR XXXV/174/2013
RADY GMINY CIECHOCIN

z dnia 25 września 2013 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechocin

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266, z 2006 r., Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r., Nr 224, poz. 1342 oraz z 2012 r. poz. 951) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechocin, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Ciechocin

Sławomir Grąbczewski

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechocin

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechocin i określa kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu oraz tryb postępowania w tych sprawach.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005, Nr 31, poz. 266, z 2006 r., Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r., Nr 224, poz. 1342 oraz z 2012 r. poz. 951);
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 i art. 20 ust. 1 ustawy;
- 3) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Ciechocin, reprezentowaną przez Wójta;
- 4) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo określone w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 966 i 984);
- 6) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochody osoby występującej z wnioskiem o przydział lokalu oraz członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania, potwierdzone stosownymi dokumentami;
- 7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 153, poz. 1227, z 2010 r. Nr 40, poz. 224, Nr 134, poz. 903, Nr 205, poz. 1365, Nr 238, poz. 1578 i Nr 257, poz. 1726, z 2011 r. Nr 75, poz. 398, Nr 149, poz. 887, Nr 168, poz. 1001, Nr 187, poz. 1112 i Nr 205, poz. 1203 oraz z 2012 r. poz. 118, 251, 637, 664 i 1548 oraz z 2013 r. poz. 240, 786 i 983).

§ 3. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechocin wchodzi, w szczególności lokale stanowiące własność Gminy Ciechocin położone w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali, jak i budynki, które w całości stanowią jej własność.

2. Gmina Ciechocin realizując ustawowe zadania własne zapewnia lokale mieszkalne osobom fizycznym o niskich dochodach, zamieszkującym na terenie Gminy Ciechocin, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

3. Lokale mieszkalne zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji Gminy Ciechocin, przeznaczone są do wynajmu na rzecz osób uprawnionych.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca

zastosowanie obniżek czynszu

§ 4. 1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy poprzedzającym dzień złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
 - 2) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

2. Średni miesięczny dochód brutto ustala się jako średnią arytmetyczną z 3 ostatnich miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku.

§. 5. Wysokość czynszu dla lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony może zostać obniżona w przypadku, gdy średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy poprzedzającym dzień złożenia wniosku ustalony zgodnie z art. 4 ust. 2 nie przekracza:

- 1) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
 - 2) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

§ 6. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy poprzedzającym dzień złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 50 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
 - 2) 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

2. Średni miesięczny dochód brutto ustala się jako średnią arytmetyczną z 3 ostatnich miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zaistnienie jednej z poniższych okoliczności:

- 1) na jedną osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni mieszkalnej w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniej niż 10 m²;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który z powodów technicznych nie nadaje się na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, przysługuje osobom nie posiadającym tytułu prawnego do innego lokalu:

- 1) pozbawionym lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zajmującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
- 3) którym przysługiwało prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i które nie skorzystały z przysługującego im pierwszeństwa w jego nabyciu;

- 4) ujętym na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Rozdział 5

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 9. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą za zgodą Wójta Gminy dokonać pomiędzy sobą zamiany lokali, jeżeli leży to w słusznym interesie stron.

2. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo – odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu i przejęcie ich protokołem zdawczo – odbiorczym.

3. Wójt Gminy może odmówić najemcy najmującemu lokal w zasobach mieszkaniowych Gminy, dokonania zamiany, jeżeli w wyniku zamiany nastąpi nadmierne zagęszczenie lokalu tj. poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę.

Rozdział 6

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 10.1. Wynajęcie lokalu mieszkalnego poprzedza złożenie w siedzibie wynajmującego pisemnego wniosku o przydział mieszkania.

2. Wzór wniosku stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 osoby ubiegające się o wynajem lub zamianę lokalu zobowiązane są dołączyć:

- 1) odpowiednie dokumenty potwierdzające dochody,
- 2) poświadczenie o zamieszkiwaniu w Gminie Ciechocin.

4. Rozpatrywanie wniosków odbywa się w miarę dysponowania przez Wójta Gminy wolnymi lokalami mieszkalnymi w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

5. Wójt powołuje komisję mieszkaniową, która sprawuje kontrolę społeczną, w tym opiniuje wnioski o najem.

6. Wójt może określić zasady działania komisji mieszkaniowej.

7. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawca zostanie poinformowany pisemnie.

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

§ 11. Wynajmujący może nawiązać umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które pozostały po wyprowadzeniu się głównego najemcy spełniającymi niżej wymienione warunki:

- 1) osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości zabudowanej;
- 2) okres wspólnego, stałego zamieszkiwania z głównym najemcą wynosił, co najmniej 5 lat;
- 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

§ 12. W razie śmierci głównego najemcy pozostałe w lokalu osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu jeżeli:

- 1) osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości zabudowanej;
- 2) okres wspólnego, stałego zamieszkiwania z głównym najemcą wynosił, co najmniej 5 lat;
- 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

§ 13. 1. Osoby niespełniające warunków określonych w § 10 i § 11, powinny opróżnić i opuścić lokal w terminie 3 miesięcy od czasu opuszczenia poprzez najemcę lub jego śmierci.

2. Do czasu opuszczenia lokalu osoby wymienione w ust. 1 płacą właścicielowi lokalu opłatę w wysokości i terminach, w jakich najemca opłacałby czynsz.

3. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 Gmina może wytoczyć powództwo o opróżnienie lokalu.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 14. Gmina Ciechocin w swoich zasobach nie posiada lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

....., dnia

.....
(nazwisko i imię)

.....
(adres zamieszkania)

WÓJT GMINY CIECHOCIN

W N I O S E K

o przydział lokalu mieszkalnego/zamianę lokalu mieszkalnego*

1. Dane o zajmowanym lokalu:

- 1) powierzchnia użytkowa lokalu/budynku* ogółem m², w tym powierzchnia pomieszczeń zajmowanych przez gospodarstwo domowe wnioskodawcy.....m²;
2) mieszkanie składa się z pokoi;
3) wyposażenie mieszkania w instalację wodociągowo-kanalizacyjną*, c.o*. i wc* – stan techniczny
4) właściciel*, najemca* lokalu*,
domu*
(nazwisko, imię i stopień pokrewieństwa lub nazwa jednostki)

2. Wykaz osób zamieszkujących w lokalu/budynku* wspólnie z wnioskodawcą:

L.p.	Imię i nazwisko	Data urodzenia	Stopień pokrewieństwa w stosunku do wnioskodawcy	Okres zamieszkiwania
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				

3. Dane o dochodach brutto rodziny z okresu 3 ostatnich miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku.

Lp.	Imię i nazwisko	Stopień pokrewieństwa	Dochód
1.			
2.			

3.			
4.			
5.			
6.			

4. Informacja o wyposażeniu i ogólnym stanie technicznym zajmowanego lokalu:

.....

.....

5. Uzasadnienie wniosku:

.....

.....

.....

Świadom/-a odpowiedzialności karnej wynikającej z art. 233 § 1 Kodeksu karnego, który za składanie nieprawdziwych zeznań przewiduje karę pozbawienia wolności do lat 3 - oświadczam, że wszystkie podane przeze mnie informacje są zgodne z prawdą.

Ponadto oświadczam, że wyrażam zgodę na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie moich danych osobowych zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. zm.).

.....
(podpis wnioskodawcy)

6. Decyzja Wójta Gminy:

.....

.....

Ciechocin, dnia

.....
(podpis Wójta)

* - niepotrzebne skreślić

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266, z 2006 r., Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r., Nr 224, poz. 1342 oraz z 2012 r. poz. 951) rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zasady te powinny stosownie do art. 21 ust. 3 ustawy określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- 4) 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;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

W niniejszym projekcie uchwały zostały określone zasady i warunki najmu lokali mieszkalnych, lokali socjalnych i zamian mieszkań, określone zostały kryteria, jakie osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego czy socjalnego musi spełniać, a także zasady i warunki obniżki czynszu.

Z uwagi na fakt, że Gmina Ciechocin w zasobie mieszkaniowym nie posiada lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², kryteria wynajmowania tych lokali nie zostały określone.