

U C H W A Ł A Nr XLVII/216/06
RADY GMINY KAMIENNA GÓRA
z dnia 28 lipca 2006 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiejskiej Kamienna Góra.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art 40 ust 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /tekst jednolity Dz.U z 2001 roku Nr 142, poz.1591, zmiany: z 2002 roku Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz 1759, z 2005 roku Nr 172, poz 1441, z 2006 roku Nr 17, poz. 128/ oraz 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 /tekst jednolity Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266, zmiany: z 2005 roku Dz.U.Nr 69, poz. 626, z 2006 roku Dz.U.Nr 86, poz. 602, Dz.U. 94 poz. 657/ - Rada Gminy Kamienna Góra uchwała, co następuje :

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Mieszkaniowym zasobem gminy dysponuje Wójt Gminy Kamienna Góra w oparciu o niniejszą uchwałę i Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiejskiej Kamienna Góra uchwalony odrębną uchwałą.

§ 2.

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiejskiej Kamienna Góra, określa tryb i kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego, lokali zamiennych powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 3.

Mieszkaniowy zasób Gminy Wiejskiej Kamienna Góra składa się z lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych, znajdujących się w budynkach będących jej własnością lub współwłasnością.

§ 4.

1. Lokalami mieszkalnymi w rozumieniu niniejszej uchwały są wszystkie lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiejskiej Kamienna Góra.
2. Szczegółowy wykaz lokali socjalnych określa Wójt Gminy na wniosek referatu MOŚiR.

§ 5.

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są przedmiotem wynajmu dla rodzin spełniających łącznie następujące warunki:

- 1/ są stałymi mieszkańcami gminy i są zameldowani na pobyt stały,
- 2/ nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 3/ pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 4/ posiadają trudną sytuację materialną /niskie dochody/.

§ 6.

1. Za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się osoby zamieszkujące w dotychczasowym samodzielny lokalu mieszkalnym, w którym łączna powierzchnia pokoi nie przekracza 5 m² na osobę /metraż pokoi w budynkach własnościowych dotyczy wszystkich pokoi w budynku lub samodzielnych wyodrębnionych w nim lokali mieszkalnych/.

2. Osoby zamieszkujące w lokalu nie spełniającym wymogów lokalu, przeznaczonego na stały pobyt ludzi.

§ 7.

1. Za osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej i kwalifikujące się do przydziału lokalu mieszkalnego rozumie się :

- 1/ osoby samotne, których dochód miesięczny nie przekracza 100 % najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym kwalifikację wniosku,
- 2/ rodziny, których dochód miesięczny na 1 członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100 % najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym kwalifikację wniosku,

2. Za osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej i kwalifikujące się do przydziału lokalu socjalnego rozumie się :

- 1/ osoby samotne , których dochód miesięczny nie przekracza 70 % najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym kwalifikację wniosku,
- 2/ rodziny, których dochód miesięczny na 1 członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50 % najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym kwalifikację wniosku.

§ 8.

1. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego rodziny, która ubiega się o przyznanie mieszkania z zasobów gminy, osiągniętych w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku i obliczonych w/g zasad określonych w ustawie o dodatkach mieszkaniowych.

2. Warunki mieszkaniowe oraz dochody osób ubiegających się o przyznanie lokalu mieszkalnego i socjalnego podlegają ponownej weryfikacji przy opracowywaniu list osób ujętych do zawarcia umowy najmu na rok następny

§ 9.

Wynajmującym lokale mieszkalne, zamienne oraz lokale socjalne jest Wójt Gminy Kamienna Góra.

ROZDZIAŁ II

ZASADY I KRYTERIA WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WIEJSKIEJ KAMIENNA GÓRA

§ 10.

1. Najem lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Wiejskiej Kamienna Góra przysługuje osobom zameldowanym na terenie gminy na pobyt stały nie posiadającym tytułu prawnego do innego lokalu, które :

- 1/ opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności,
- 2/ pozbawione zostały mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 2/ przekażą dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Gminy w zamian za lokal o mniejszej powierzchni użytkowej, przynajmniej o jedną izbę,
- 4/ wstępują w prawa dotychczasowego najemcy /art. 691 kodeksu cywilnego- śmierć głównego najemcy/,
- 5/ pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych określonych w § 6 ust 1 i 2, § 7 ust 1 pkt. 1-2.

2. Najem lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Wiejskiej Kamienna Góra przysługuje osobom zameldowanym na terenie gminy na pobyt stały nie posiadającym tytułu prawnego do innego lokalu, które:

- 1/ posiadają wyrok sądu nakazujący opróżnienie dotychczas zajmowanego lokalu orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego,
- 2/ powracają z zakładów karnych lub ośrodków terapeutycznych,
- 3/ osoby bezdomne, które co najmniej przez 5 lat były zameldowane na pobyt stały na terenie gminy,
- 4/ pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych określonych w § 6 ust 1 i 2, § 7 ust 2 pkt. 1-2.

§ 11.

1. W miarę potrzeb z zasobów mieszkaniowych Gminy Wiejskiej Kamienna Góra wyznacza się lokale zamienne, które można przeznaczyć dla:

- 1/ najemców z budynków wyłączonych z użytkowania ze względu na stan zagrożenia bezpieczeństwa i przeznaczonych do rozbiórki,
- 2/ najemców pozbawionych mieszkań komunalnych w wyniku klęsk żywiołowych,
- 3/ najemców, których dotychczasowe lokale zostały uznane za niemieszkalne,
- 4/ najemców podlegających przekwaterowaniu na czas remontu lokalu lub budynku komunalnego,
- 5/ najemców podlegających przekwaterowaniu z budynków i lokali przeznaczonych do sprzedaży, którzy nie skorzystali z prawa pierwokupu.

§ 12.

1. W sytuacjach wyjątkowych i społecznie uzasadnionych dopuszcza się:

- 1/ przydzielenie lokalu mieszkalnego jeśli warunki mieszkaniowe i materialne określone w § 6 ust. 1, § 7 ust. 1 pkt 1-2 zostały minimalnie przekroczone,
- 2/ przydzielenie lokalu dotychczas zamieszkiwanego bądź innego /odpowiedniego do norm zasiedlenia/ jeśli w lokalu po śmierci najemcy pozostały osoby, które nie spełniają warunków określonych w art 691 kc, pod warunkiem, że ich zamieszkiwanie faktyczne w tym lokalu jest dłuższe niż 5 lat i nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu,
- 3/ przydzielenie lokalu aktualnie zamieszkiwanego bądź innego /odpowiadającego normom zasiedlenia/ jeśli w lokalu opuszczonym przez najemcę pozostały jego dzieci, osoby przysposobione lub rodzice.

2. W przypadku niewyrażenia zgody na wynajęcie lokalu mieszkalnego lub socjalnego osoby te winny opuścić i opróżnić nieprawnie zajmowany lokal pod rygorem wystąpienia na drogę sądową o nakazanie eksmisji.

§ 13.

Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Wiejskiej Kamienna Góra przysługuje osobom wymienionym w § 10 ust.1 pkt 1-2.

§ 14.

1. Umowy najmu na lokale socjalne zawiera się na czas określony, nie dłuższy niż na 3 lata. Umowa może być przedłużona na następne okresy, jeżeli warunki materialne najemcy nie uległy zmianie.

2. Lokale socjalne nie podlegają zamianie i sprzedaży.

§ 15.

1. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Wiejskiej Kamienna Góra jest jawne i podlega kontroli społecznej. Wnioski mieszkaniowe corocznie są weryfikowane, oceniane i opiniowane przez Komisję Gospodarczą, Ochrony Środowiska i Rolnictwa Rady Gminy w Kamiennej Górze.

2. Umowy najmu lokali mieszkalnych i socjalnych zawierane są z osobami umieszczonymi na liście osób ujętych do zawarcia umowy, zatwierdzonej przez Wójta Gminy Kamienna Góra, którą podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Kamienna Góra w terminie do 30 kwietnia każdego roku, po uprzednim opracowaniu projektu wykazu osób do umieszczenia na liście mieszkaniowej w terminie do 31 marca danego roku i wniesionych uwagach.

3. Najem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych następuje w/g kolejności osób umieszczonych na liście.

4. Osoba, która trzykrotnie odmówi przyjęcia propozycji przydziału lokalu mieszkalnego zostaje

skreślona z listy osób oczekujących na mieszkanie. Zasady tej nie stosuje się, jeżeli odmowa była związana z istotnymi przyczynami zdrowotnymi danej osoby lub członków jej rodziny.

§ 16.

1. Umowa może być zawarta z osobami - członkami wspólnoty samorządowej, nie spełniającymi warunków określonych w § 7 jeżeli nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a które zobowiążą się do dokonania na koszt własny:

- 1/ remontu o znacznej wartości, lokalu mieszkalnego w złym stanie technicznym,
- 2/ przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych albo rozbudowy, nadbudowy lub adaptacji takich pomieszczeń, po uzyskaniu odpowiednich pozwoleń na użytkowanie wskazanych pomieszczeń.

2. Umowa najmu zwolnionego 1 izbowego mieszkania może być zawarta z osobami posiadającymi tytuł prawny do zajmowania lokalu jeżeli są najemcami mieszkania, w którym na 1 osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a zwolniona izba bezpośrednio przylega do obecnie zajmowanego lokalu i połączenie to stanowić będzie konstrukcyjnie jeden lokal mieszkalny.

§ 17.

Prawo ubiegania się o lokal mieszkalny z zasobu gminy nie przysługuje osobie, która była właścicielem lokalu mieszkalnego lub budynku i dokonała jego zbycia na rzecz innych osób.

§ 18.

1. Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² są wynajmowane:

- 1/ na zasadach ogólnie przyjętych, dla rodzin wieloosobowych składających się co najmniej z 8 osób,
- 2/ na zasadzie konkursu ofert stawki czynszu wolnego, dla rodzin wieloosobowych /minimum 5 osób/ nie posiadających tytułu prawnego do własnego lokalu, których dochody przekraczają ustalone kryteria, a we własnym zakresie nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych.

2. Stawkę wyjściową czynszu wolnego ustala się w wysokości 200% stawki czynszu.

§ 19.

1. Dopuszcza się zamianę lokali mieszkalnych pomiędzy:

- 1/ najemcami mieszkań komunalnych,
- 2/ najemcami mieszkań komunalnych i najemcami mieszkań należących do innych podmiotów,
- 3/ najemcami mieszkań komunalnych i właścicielami mieszkań lub budynków.

2. Wzajemna zamiana lokali pomiędzy najemcami powinna być społecznie uzasadniona. Wymaga porozumienia stron oraz uzyskania zgody na zawarcie umowy najmu z właścicielami tych lokali.

§ 20.

1. Wynajmujący może odmówić zamiany w sytuacji gdy:

- 1/ w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkania byłaby mniejsza niż 5 m²,
- 2/ najemca posiada zadłużenie z tytułu najmu lokalu a złożył wniosek o zamianę na lokal większy,

- 3/ najemca posiada lokal socjalny,
- 4/ najemca jest w trakcie budowy własnego domu.

§ 21.

1. Wynajmujący może dokonać zamiany mieszkań w następujących przypadkach:
 - 1/ jeżeli w wyniku takiej zamiany Gmina uzyska lokal o wyższym standardzie wyposażenia, wyższej powierzchni pokoi,
 - 2/ jeżeli najemca nie przestrzega warunków umowy najmu,
 - 3/ w przypadku znacznego zadłużenia lokalu, przed wszczęciem sądowego postępowania o eksmisję,
 - 4/ najemca zajmuje lokal nie dostosowany do warunków zdrowotnych, potwierdzonych orzeczeniem lekarskim, a zamiana zlikwiduje lub zmniejszy występujące utrudnienia w funkcjonowaniu życiowym najemcy lub członkom jego rodziny,
 - 5/ nastąpiło zwiększenie liczebne członków rodziny, nie zapewniające minimalnej normy powierzchni pokoi 5 m², a sytuacja materialna rodziny nie pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

ROZDZIAŁ III
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22.

Traci moc uchwała Nr III/11/02 Rady Gminy w Kamiennej Górze z dnia 28 marca 2002r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Wiejskiej Kamienna Góra oraz Uchwała Nr VII/37/02 Rady Gminy Kamienna Góra z dnia 29 sierpnia 2002r w sprawie zmiany uchwały Nr III/11/02 dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiejskiej Kamienna Góra.

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 24.

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

