

Załącznik do uchwały
Nr XIV/114/04
Rady Miejskiej we Włoszczowie
z dnia 25 czerwca 2004r.

ZASADY
wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu gminy.

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

Zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty Samorządowej stanowi zadanie własne Gminy

Na realizację tego zadania przeznaczony jest mieszkaniowy zasób gminy. Zasób ten tworzą lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy.

Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy będą przeznaczane na zaspokojenie potrzeb rodzin o niskich dochodach oraz lokale zamienne i socjalne.

Dysponentem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest Burmistrz.

Ilekoć w dalszej treści zasad 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. Nr 71, poz. 733, Dz.U. z 2002r. Nr 168, poz. 1383, Nr 113, poz. 984 oraz Dz.U. z 2003r. Nr 113, poz. 1069/
2. „mieszkaniowym zasobie gminy” - należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy

ROZDZIAŁ II

1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

1. O najem lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby , jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 160 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 110 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
2. O lokale socjalne mogą ubiegać się osoby , jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 55% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
3. Przez gospodarstwo domowe rozumie się lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z praw tego lokatora.
4. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, 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. Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego , ogłaszanego przez Prezesa GUS.
5. Umowa najmu lokalu socjalnego winna być zawarta na okres minimum 1 roku.

2. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

O najem lokalu komunalnego mogą wystąpić osoby :

- 1) zamieszkujące w lokalu, w którym na 1 członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi,
- 2) osoby zajmujące lokal nie spełniający wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 3) osoby zamieszkujące w lokalach o bardzo złym stanie technicznym, duża wilgotność, zagrzybienie itp.
- 4) osoby zamieszkujące w lokalach przeznaczonych do kapitalnego remontu lub rozbiórki
- 5) osoby bezdomne

3. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawierania umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

Pierwszeństwo wynajmu lokalu w budynkach stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które spełniają kryteria dochodowości oraz:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru
- 2) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.
- 3) zakres koniecznego remontu lub rozbiórki najmowanego przez najemcę lokalu wymaga jego opróżnienia, przy czym konieczność wykonania remontu czy rozbiórki wymaga udokumentowania (ekspertyza budynku itp.)
- 4) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności
- 5) deklarują wykonanie nadbudowy bądź przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. Osoby te winny wykazać się środkami finansowymi

umożliwiający im wykonanie w/w zadania i winny być zakwalifikowane do najmu lokalu komunalnego lub do przetargu ograniczonego o kupno lokalu komunalnego.

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.

- 1) Zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagają pisemnej zgody najemców tych lokali oraz wynajmującego. Wynajmujący nie może odmówić zgody na zamianę lokali w swoich zasobach bez uzasadnionej przyczyny.
- 2) Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali należących do zasobów mieszkaniowych gminy a najemcami lokali w innych zasobach wymaga także pisemnej zgody najemców oraz właścicieli tych lokali. Wynajmujący winien odmówić zgody na zamianę lokalu pomiędzy najemcą lokalu komunalnego z osobą nie płacącą regularnie czynszu za najem lokalu 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.

O najem lokalu w mieszkaniowym zasobie gminy może ubiegać się wyłącznie osoba posiadająca stałe lub co najmniej 5 letnie czasowe zameldowanie w gminie Włoszczowa, lub której ostatnim stałym zameldowaniem była gmina Włoszczowa.

Wnioski osób zamieszkałych poza granicami administracyjnymi gminy Włoszczowa podlegają odrzuceniu.

Umowy najmu na ten sam lokal mogą być zawierane z osobami, które po

okresie wypowiedzenia do czasu wykonania wyroku eksmisji uregulowały zaległości czynszowe i pozostałe opłaty.

Nie podlegają rozpatrzeniu wnioski osób:

- a) które zbyły lub zdały dobrowolnie lokal lub budynek mieszkalny,
- b) które dokonały wcześniej dobrowolnej zamiany mieszkania na lokal o mniejszej strukturze.

Ustala się poniższy tryb załatwiania wniosków o najem lokali:

1. W Urzędzie Gminy Włoszczowa wnioskodawca składa na obowiązującym druku wypełniony wniosek z zaświadczeniami dokumentującymi jego dochód.
2. Wniosek wymaga rozpatrzenie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Burmistrza na okres kadencji Rady Miejskiej.
3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa, zwana dalej Komisją, jest organem opiniującym, która zwoływana jest w miarę potrzeb, a z której posiedzenia sporządza się protokół.
4. Do zadań Komisji należy:
 - a) sprawdzenie w miejscu zamieszkania warunków mieszkaniowych i danych zawartych we wniosku o przydział mieszkania,
 - b) sporządzanie projektu listy przydziału mieszkań
 - c) opiniowanie uwag i zastrzeżeń zgłoszonych do projektu listy przydziałów mieszkań, przy czym kolejność umieszczenia na liście przydziału mieszkań Komisja ustala biorąc pod uwagę warunki mieszkaniowe, zdrowotne, rodzinne, okres oczekiwania i inne
5. Członkowie Komisji po ustaleniu warunków mieszkaniowych wnioskodawcy w oparciu o zasady przydziału mieszkań z uwzględnieniem pkt.1, 2 i 3 wniosku o zakwalifikowanie wnioskodawcy na listę osób oczekujących na najem lokalu komunalnego lub socjalnego.
6. Wniosek o najem lokalu komunalnego winien być rozpatrzony w ciągu 3 miesięcy od daty złożenia.
7. W przypadku zwolnienia się lokalu mieszkalnego Komisja wnioskuje z listy oczekujących osobę lub sporządza listę osób do zawarcia umowy najmu, przy

czym osoba ta musi ponownie udokumentować, że wysokość osiąganego dochodu oraz warunki mieszkaniowe kwalifikują ją nadal do otrzymania przydziału lokalu komunalnego.

8. Projekt listy przydziału mieszkań zatwierdza Burmistrz i podaje do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń przez okres 14 - stu dni. W okresie tym osoby zainteresowane mają prawo wniesienia uwag i zastrzeżeń , które rozpatruje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Komisji. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń Burmistrz sporządza i podaje do publicznej wiadomości listę przydziału mieszkań.
9. Komisja ma prawo skreślenia rodziny z listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu, w przypadku braku zainteresowania jej przez okres dłuższy niż 3 lata.
10. Burmistrz dokonuje wskazania osób, z którymi ma być zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego z listy przydziału wymienionej w pkt 9
11. Osoba wskazana ma obowiązek jego przyjęcia i zamieszkania w nim nie później niż w ciągu jednego miesiąca od dnia podpisania umowy.
12. Nie dotrzymanie terminu wymienionego w ust. 12 spowoduje wygaśnięcie umowy i przyznanie prawa do lokalu innej osobie.
13. W przypadku dwukrotnej odmowy przyjęcia proponowanego mieszkania osoba podlega skreśleniu z listy.
14. Osoba umieszczona na liście do wynajmu lokalu socjalnego, w przypadku braku takiego lokalu może otrzymać wskazanie do lokalu za zapłatą czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy - z wyłączeniem lokali o pełnym standardzie.
15. Kolejność wskazania osoby bezdomnej opiniuje Kierownik Ośrodka Pomocy Społecznej we Włoszczowie.
16. W przypadkach szczególnie uzasadnionych Burmistrz może odstąpić od uregulowań zawartych w niniejszej uchwale i wskazać osobę do zawarcia umowy najmu po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji.

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.

- 1) W lokalu opuszczonym przez najemcę mogą pozostać osoby wymienione w art. 691 Kc, nie mające prawa do innego lokalu.
- 2) W lokalach będących zasobami gminnymi należy zameldować na pobyt stały wyłącznie osoby bliskie (żona, syn - synowa , córka itd.) zwracając uwagę , aby powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego nie była mniejsza niż 5 m².
- 3) W uzasadnionych przypadkach można zameldować osoby obce na okres 3 miesięcy.
- 4) W stosunku do osób nieuprawnionych do zawarcia umowy najmu wystąpić o dobrowolne opuszczenie lokalu , a w przypadku odmowy wnieść sprawę na drogę sądową.
- 5) Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do czasu jego wydania winna płacić odszkodowanie.

7. Kryteria oddawania w najem lokali o pow. użytkowej przekraczającej 80 m².

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczające 80 m² mogą być oddane w najem za zapłatą czynszu wolnego, przy czym najemcę lokalu należy wyłonić w drodze przetargu.

Przepisu powyższego nie stosuje się w razie oddania lokalu w najem rodzinie powyżej 5 osób, w drodze zamiany lokali pomiędzy najemcami.

Dopuszcza się w przypadku istnienia takiej możliwości oraz potrzeb podział lokalu na 2 mniejsze.