

UCHWAŁA Nr IX/63/2007
Rady Gminy Grzmiąca
z dnia 25 września 2007 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Grzmiąca.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z dnia 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z 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 249, poz. 1833), uchwala się, co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1. Artykuły powołane w uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorskich, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

§ 2. 1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy.

2. Do mieszkaniowego zasobu gminy Grzmiąca, zwanego dalej „zasobem mieszkaniowym”, należą wszystkie lokale mieszkalne, w tym zamienne i socjalne, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4, 5 i 6 ustawy, stanowiące własność gminy lub pozostające w jej posiadaniu samoistnym.

§ 3. Uchwała określa:

- 1) zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 2) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkaniowych;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje prawo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, umowy najmu na czas nieoznaczony, lokalu zamiennego;
- 4) zamianę mieszkań;
- 5) zwiększanie mieszkaniowego zasobu gminy Grzmiąca poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którym najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) wynajmującym – oznacza to Gminę Grzmiąca lub inny podmiot zarządzający (administrujący) lokalami mieszkalnymi z jej upoważnienia, zwany dalej „Zarządcą”;
- 2) dochodzie – oznacza dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych;
- 3) stałym miejscu zamieszkania – należy przez to rozumieć zamieszkiwanie w lokalu mieszkaniowym położonym na terenie gminy Grzmiąca w okresie co najmniej 2 lat przed datą złożenia wniosku o wynajęcie lokalu mieszkalnego, potwierdzone zameldowaniem na pobyt stały;
- 4) członkach gospodarstwa domowego – oznacza osoby pozostające dotychczas we wspólnym gospodarstwie domowym, z którymi ma zamieszkać osoba ubiegająca się o najem lokalu

mieszkalnego;

- 5) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnią użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Rozdział II

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 5. 1. Lokale mieszkalne wynajmowane są mieszkańcom nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, posiadającym stałe zameldowanie na terenie wiejskim w gminie Grzmiąca

2. W wyjątkowych przypadkach Wójt Gminy Grzmiąca może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1 o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

§ 6. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Grzmiąca z wyjątkiem lokali zamiennych, lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

Rozdział III

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych

§ 7. 1. Załatwienie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego do Wójta Gminy Grzmiąca. Wzór wniosku określa załącznik do niniejszej uchwały.

2. Podstawą do zawarcia umowy najmu jest zarządzenie Wójta przyznające prawo do lokalu komunalnego.

§ 8. 1. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

2. Kontrola społeczna wykonana jest przy pomocy Społecznej Komisji Mieszkaniowej powoływanej przez Wójta Gminy Grzmiąca, który określa jej skład, zadania i tryb pracy.

§ 9. 1. Ustalenie osób spełniających kryteria zawarte w § 10 – 13 następuje w formie rocznych wykazów osób oczekujących na przydział lokalu.

2. Roczne wykazy, o których mowa w ust. 1 sporządza Wójt Gminy Grzmiąca w sposób jawny i zapewniający ich społeczną kontrolę, przez co rozumie się zaopiniowanie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową wniosków osób, ubiegających się o ujęcie w wykazie oraz sporządzenie rocznych projektów wykazów, o których mowa w ust. 1.

3. Ostateczny wykaz osób ustala Wójt Gminy Grzmiąca. Wykaz winien zawierać: imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, powierzchnię mieszkalną na 1 osobę, dochód na członka rodziny.

4. Ilość osób ujętych w rocznym wykazie, o którym mowa w ust. 1 powinna być dostosowana do możliwości lokalowych zasobów mieszkaniowych gminy.

5. Wójt Gminy Grzmiąca raz do końca I kwartału każdego roku podaje do publicznej

wiadomości osoby zakwalifikowane do najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.

6. Warunki określone od § 10 do § 13 muszą być spełnione w dniu wydania zarządzenia o przyznaniu uprawnień do lokalu.

Rozdział IV

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje prawo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, lokalu zamiennego

§ 10. 1. Najemcą lokalu socjalnego z zastrzeżeniem art. 15 ust. 1 ustawy może zostać wyłącznie osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody brutto na jednego członka rodziny z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące nie przekraczały 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Umowę na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności:

- z osobami bezdomnymi,
- w przypadkach orzeczenia przez sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego, umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres 1 roku z możliwością jej przedłużenia.

§ 11. 1. Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba, która spełnia warunki określone w § 5 oraz:

- 1) zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi lub której wiek, stan zdrowia uzasadniają poprawę standardu mieszkania;
- 2) której dochody na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień zawarcia umowy najmu nie przekraczały 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 30% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych z zastrzeżeniem § 12.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobie, która opuściła dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności;
- 2) osobie, która ze względu na posiadane kwalifikacje oraz rodzaj wykonywanej pracy uznana została przez Wójta Gminy Grzmiąca za kadrę niezbędną dla wspólnoty samorządowej;
- 3) osobie, której wiek, stan zdrowia uzasadniają poprawę standardu mieszkania;
- 4) osobom ujętym na wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu z roku poprzedniego;
- 5) osobom bliskim, które prowadziły wspólne gospodarstwo domowe z najemcą i nie wstąpiły w najem mieszkania po śmierci najemcy, jeżeli spełniają kryteria określone w § 5 uchwały;
- 6) osobom bliskim, które w rozumieniu art. 691 § 1 Kodeksu Cywilnego, prowadziły wspólne gospodarstwo domowe z najemcą, który lokal opuścił, zrzekając się jego najmu.

3. Do osób wymienionych w ust. 2 pkt 1 i 2 nie ma zastosowania ust. 1.

§ 12. Lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem w drodze przetargu na czynsz, przy czym pierwszy przetarg winien być ograniczony do osób ujętych w rejestrze osób zakwalifikowanych do najmu na czas nieoznaczony. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa powołana przez Wójta Gminy Grzmiąca przy czym stawkę wyjściową zatwierdza Wójt Gminy Grzmiąca.

§ 13. Najemcą lokalu zamiennego może być wyłącznie osoba, której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny albo zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego bądź przekwaterowania z uwagi na zły stan techniczny, albo utraciła lokal w wyniku

klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

Rozdział V Zamiany mieszkań

§ 14. 1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą wynajmującego, a w przypadku gdy jednym z zamienianych lokali:

- 1) jest lokal spółdzielczy, dodatkowo musi się okazać uchwałą spółdzielni o przyjęciu w poczet członków;
- 2) jest lokal stanowiący własność osoby fizycznej, musi się okazać umową przedwstępną zawartą w formie aktu notarialnego zobowiązującą do przeniesienia własności;
- 3) jest lokal zakładowy, musi się okazać pisemnym potwierdzeniem danego zakładu, że zawrze umowę najmu z osobą dokonującą zamiany.

2. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, chyba że najemca oświadczy pisemną wolę na taką zamianę.

3. W chwili dokonywania zamiany żaden z najemców nie posiada zadłużenia z tytułu najmu lokalu.

4. Dopuszcza się możliwość zamiany lokalu oddłużonego w wyniku zapłaty zadłużenia przez jednego z zamieniających się.

§ 15. 1. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu powierzchni mieszkalnej (pokoi).

2. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować.

Rozdział VI Zwiększanie mieszkaniowego zasobu gminy Grzmiąca poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne

§ 16. Mieszkaniowy zasób gminy Grzmiąca można zwiększyć za zgodą wynajmującego poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji niewykorzystanych strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność gminy Grzmiąca, w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.

§ 17. 1. Adaptacja, o której mowa w § 16 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie, odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych lub kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych.

2. Zakres prac, o których mowa w ust. 1 określają zarządcy budynków.

3. W przypadku wyrażenia zgody Wnioskodawca dokona adaptacji, o której mowa w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego.

§ 18. Informacje o obiektach budowlanych i lokalach, o których mowa § 17 przeznaczonych do inwestycji budowlanych na koszt własny podawane będą do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Gminy w Grzmiącej przy ul. 1 Maja 7.

§ 19. Załatwienie spraw dotyczących zawarcia umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację musi być poprzedzone złożeniem wniosku do Wójta Gminy Grzmiąca.

§ 20. 1. Wyboru osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację dokonuje Wójt Gminy Grzmiąca po uprzedniej pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Zawarcie umowy, o której mowa w ust. 1 następuje na zasadach określonych w § 7 ust. 2 po uzyskaniu wymaganych ekspertyz, projektów technicznych i zezwoleń.

§ 21. W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego i lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy oraz stosowne rozliczenia z tym związane.

§ 22. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu z inwestorem, z którym zawarto umowę na udostępnienie obiektu budowlanego lub lokalu zawiera się umowę najmu lokalu.

Rozdział VII

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 23. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępными, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca:

- 1) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego;
- 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego;
- 3) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym – w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych – nastąpiłoby zagęszczenie (poniżej 5 m² powierzchni pokoi na osobę).

§ 24. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres co najmniej 10 lat.

§ 25. Osoby obce pozostające w lokalu po wymeldowaniu się najemcy zamieszkujące w tym lokalu bez tytułu prawnego oraz osoby nie wymienione w § 24 mają obowiązek złożyć wniosek o zawarcie z nimi umowy najmu. Wnioski tych osób kwalifikowane są zgodnie z kryteriami określonymi w niniejszej uchwale i w przypadku ich spełnienia zostaną z nimi zawarte umowy najmu poza ustalonymi wykazami osób oczekujących. W stosunku do osób, które nie złożyły wniosku i nie spełniają kryteriów wynajmu wszczynają się postępowanie zmierzające do odzyskania lokalu mieszkalnego.

Rozdział VIII
Postanowienia końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grzmiąca

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

Nr sprawy

....., dnia

Wniosek o najem lokalu mieszkalnego, socjalnego lub zamiennego

Wnioskodawca
(nazwisko i imię, dokładny adres dotychczas zajmowanego lokalu)

1. Wykaz wszystkich osób zameldowanych w dotychczas zajmowanym przez wnioskodawcę lokalu:

Lp ·	Nazwisko i imię	Data urodzenia	Data zameldowania		Stosunek pokrewień- stwa do wnioskodawcy
			pobyt stały	pobyt tymczasowy	
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					

(Rubrykę wypełnia Urząd Stanu Cywilnego w/m)

Potwierdzam zgodność pozycji od do

.....
(potwierdzenie kierownika Urzędu Stanu Cywilnego)

DANE O ZAJMOWANYM PRZEZ WNIOSKODAWCĘ MIESZKANIU
(wypełnia właściciel lub zarządca budynku)

Szkic lokalu – w tym zaznaczyć izby zajmowane przez wnioskodawcę

Powierzchnia użytkowa ogółem m²

w tym powierzchnia pokoi:

pokój nr 1 m²

pokój nr 2 m²

pokój nr 3 m²

pokój nr 4 m²

Powierzchnia mieszkalna zajmowana przez wnioskodawcę m²

w tym: powierzchnia poszczególnych pokoi:

pokój nr 1 m²

pokój nr 2 m²

pokój nr 3 m²

Znajdująca się w lokalu kuchnia jest samodzielna (wspólna).

Tytuł prawny do zajmowanego mieszkania: (właściciel, najemca, sublokator, członek rodziny)
względnie mieszkanie zajmowane bez samodzielnego tytułu prawnego *

* - niepotrzebne skreślić

2. Dane o stanie technicznym zajmowanego mieszkania (wypełnia administrator budynku)

.....
.....
.....
.....

Mieszkanie jest wyposażone w urządzenia techniczne: (wypełnia zarządca budynku) woda,
kanalizacja, gaz, wc, łazienka, centralne ogrzewanie, ogrzewanie piecowe **

** - właściwą odpowiedź podkreślić

.....
(pieczęć i podpis zarządcy)

3. W przypadku gdy jeden z małżonków nie posiada stałego miejsca zameldowania w lokalu
wykazanym przez wnioskodawcę, należy podać adres tego lokalu, wielkość tego lokalu.

Dokładny adres

Wielkość mieszkania:

I pokój m², II pokój nr 1 m², II pokój nr 1 m²,

IV pokój m², V pokój nr 1 m², VI pokój nr 1 m².

powierzchnia mieszkalna m²

powierzchnia użytkowa m²

.....
(pieczęć i podpis zarządcy budynku)

4. Wykaz wszystkich osób zamieszkałych w lokalu podanym w punkcie 3

Lp. ·	Nazwisko i imię	Data urodzenia	Data zameldowania		Stosunek pokrewieństwa do wnioskodawcy
			pobyt stały	pobyt tymczasowy	
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					

Potwierdzenie Urzędu Stanu Cywilnego
pozycja od do

5. Wymienić osoby, dla których wnioskodawca ubiega się o przydział mieszkania.

Lp. ·	Nazwisko i imię	Rok urodzenia	Stosunek pokrewieństwa
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			

6. Dane o sytuacji materialnej osób ubiegających się o przydział lokalu:

dochód z ostatnich 3 miesięcy brutto (średnia), potwierdzenie zakładu pracy, Powiatowego Urzędu Pracy, renta – emerytura (decyzja do wglądu), alimenty, zasiłek rodzinny, itp.

.....
.....
.....
.....
.....

Pouczenie: Kto podaje nieprawdziwe dane w postępowaniu administracyjnym mające znaczenie dla przydziału lokalu, podlega karze pozbawienia wolności, aresztu lub karze grzywny (art. 233 Kodeksu karnego).

....., dnia

.....
(podpis wnioskodawcy)

.....
(podpis osoby sprawdzającej dane)