

Załącznik
do uchwały Nr XXVI/163/2017
Rady Gminy Łabunie
z dnia 27 grudnia 2017r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Łabunie

Rozdział I.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Gmina Łabunie zwana dalej "gminą" w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy.

3. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane są na pisemny wniosek osoby zainteresowanej,

4. Lokale mieszkalne i socjalne mogą być wynajmowane pod warunkiem posiadania przez gminę wolnych lokali.

5. Lokale mieszkalne oddawane są w najem na czas oznaczony lub nieoznaczony.

6. Lokale mieszkalne, których najem związany jest ze stosunkiem pracy, wynajmuje się na czas trwania stosunku pracy.

7. W imieniu gminy wszelkie prawa i obowiązki wynajmującego, w tym zawieranie i rozwiązywanie umów najmu na warunkach ustalonych w niniejszej uchwale i zgodnie z przepisami ustawy wykonuje Wójt Gminy.

Rozdział II.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 2. Najemcą lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony może zostać osoba, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

2) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 3. Najemcą lokalu socjalnego może zostać osoba, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekracza w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

1) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 4. Na wniosek najemcy o niskich dochodach mogą być udzielone obniżki obowiązujących stawek czynszu.

§ 5. 1. Ustala się następujące wysokości dochodów gospodarstwa domowego uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu oraz wysokości obniżek:

1) średni miesięczny dochód na jednego członka w gospodarstwie jednoosobowym w wysokości nie przekraczającej;

- a) 100% najniższej emerytury - wysokość obniżki czynszu 20%,
- b) 125% najniższej emerytury - wysokość obniżki czynszu 10%.
- 2) średni miesięczny dochód na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym w wysokości nie przekraczającej;
 - a) 50% najniższej emerytury - wysokość obniżki czynszu 20%,
 - b) 75% najniższej emerytury - wysokość obniżki czynszu 10%.
- 2. Do wyliczenia dochodu, o którym mowa w ust. 1 stosuje się zasady stanowiące podstawę do obliczenia dodatku mieszkaniowego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział III.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

- § 6.** 1. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:
- 1) powierzchnię mieszkaniową przypadającą na jednego członka wieloosobowego gospodarstwa domowego nie przekraczającą 3 m²;
 - 2) powierzchnię mieszkaniową przypadającą na członka jednoosobowego gospodarstwa domowego nie przekraczającą 6 m²;
 - 3) brak wyposażenia lokalu w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną oraz brak możliwości ogrzewania;
 - 4) zły stan techniczny lokalu potwierdzony przez zarządcę budynku lub Państwowego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (decyzja o rozbiórce lub wyłączeniu z użytkowania).
2. W odniesieniu do warunków określonych w ust. 1 pkt. 1 i pkt. 2 w przypadku pomieszczenia jednoizbowego, powierzchnię mieszkalną oblicza się pomniejszając powierzchnię użytkową o 4 m² na aneks kuchenny.

Rozdział IV.

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

- § 7.** 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:
- 1) są uprawnione do lokalu zamiennego;
 - 2) utraciły lokal na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru;
 - 3) opuściły rodzinę zastępczą, dom dziecka lub placówkę opiekuńczo-wychowawczą w wyniku uzyskania pełnoletniości i nie posiadają prawa do innego lokalu mieszkalnego;
 - 4) zamieszkują w budynkach, których stan techniczny stwarza zagrożenie dla zdrowia i życia, co zostało orzeczone przez właściwy organ;
 - 5) są ofiarami przemocy w rodzinie, co zostało potwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu;
 - 6) których członek gospodarstwa domowego posiada orzeczenie o niepełnosprawności samotnie wychowującym dzieci;
 - 7) posiadają co najmniej pięcioro nieletnich dzieci i dochody nieprzekraczające wysokości, o których mowa w § 3.

Rozdział V.

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

- § 8. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek najemców.
2. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody Wójta Gminy.
 3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy; zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne oraz zachowane są kryteria dotyczące powierzchni lokalu.
 4. Zamiana zajmowanego lokalu nie może prowadzić do pogorszenia warunków lokalowych w taki sposób, że w jej wyniku będzie przypadało na osobę mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej.
 5. Zamiana pomiędzy najemcą lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego gminy a najemcą lokalu mieszkalnego z innego zasobu dokonywana jest za zgodą Wójta Gminy.

Rozdział VI.

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

- § 9. 1. Wynajmujący podaje do publicznej wiadomości na stronie BIP Urzędu Gminy Łabunie oraz na tablicy ogłoszeń informację o dostępności lokalu mieszkalnego wraz z określeniem terminu, w jakim przyjmowane będą wnioski o przydział lokalu.
2. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Gminy Łabunie.
 3. Wniosek powinien zawierać:
 - 1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania;
 - 2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa);
 - 3) dochód członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku;
 - 4) określenie obecnych warunków lokalowych;
 4. Wnioski rozpatrywane są wtedy, gdy w zasobie mieszkaniowym pojawi się wolne mieszkanie.
 5. Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na warunkach określonych w niniejszej uchwale poddaje się kontroli społecznej, którą wykonuje Gminna Komisja Mieszkaniowa, zwana dalej "komisją".
 6. Komisję ds. przydziału lokalu mieszkalnego powołuje Wójt Gminy w formie zarządzenia i wyznacza termin jej posiedzenia.
 7. Komisja składa się z minimum czterech osób, powołanych spośród radnych Rady Gminy Łabunie, pracowników Urzędu Gminy Łabunie i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.
 8. Do zadań komisji ds. przydziału lokalu mieszkalnego należy:
 - 1) opiniowanie wniosków o wynajem lokalu;
 - 2) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowania lokalu.
 9. Wyniki pracy komisji ds. przydziału lokalu mieszkalnego zatwierdza Wójt Gminy i podejmuje decyzję o przydzieleniu lokalu.
 10. Wnioski o najem lokali rozpatruje Wójt Gminy po przeprowadzeniu wywiadu środowiskowego przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej oraz po zasięgnięciu opinii

Gminnej Komisji Mieszkaniowej.

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

§ 10. 1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego i zamieszkiwały stale z najemcą albo są ujęte w umowie najmu jako osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, jeżeli z najemcą została rozwiązana umowa najmu a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych.

2. Poza osobami określonymi w treści art. 691 §1 Kodeksu cywilnego o wstąpieniu w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, w razie śmierci najemcy tego lokalu, może ubiegać się zstępny najemcy, który zamieszkiwał z najemcą co najmniej od roku w tym lokalu do chwili jego śmierci i na ten dzień był pełnoletni, pod warunkiem, że lokal nie jest zadłużony z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych.

3. W stosunek najmu lokalu mieszkalnego, w razie śmierci najemcy tego lokalu, mogą ubiegać się niepełnoletnie dzieci najemcy pozostające pod opieką osoby dorosłej, która opiekowała się nimi co najmniej od roku, a opuszczenie lokalu przez najemcę nastąpiło w wyniku jego śmierci.

4. Z uprawnień określonych w pkt 1, 2, 3 korzystają tylko te osoby, które nie mają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

5. Umowę najmu zawiera się na wniosek osoby zainteresowanej.

§ 11. 1. 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 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę. Do czasu opróżnienia lokalu osoby te płacą właścicielowi lokalu odszkodowanie w wysokości w jakiej najemca opłacałby czynsz. Odszkodowanie płaci się co miesiąc w terminach ustalonych dla płatności czynszu.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 Wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

Rozdział VIII.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 12. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² uprawnieni są wnioskodawcy, których stały dochód gwarantuje pokrycie kosztów wynajmu lokalu i których rodzina składa się, co najmniej z sześciu osób.