

Wielk.02.42.1234

**UCHWAŁA Nr XX/147/2002
RADY GMINY KACZORY**

z dnia 1 marca 2002 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
Kaczory**

(Poznań, dnia 19 marca 2002 r.)

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 2001 r. Nr 71, poz. 733) uchwała się co, następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kaczory, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kaczory.

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

ZAŁĄCZNIK

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU
GMINY KACZORY**

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w niniejszym załączniku 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,
- 2) lokalu - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 wyżej wymienionej ustawy,
- 3) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 5 wyżej wymienionej ustawy,
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,
- 5) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 6) zamieszkiwaniu w warunków przegęszczenia - należy przez to rozumieć taką sytuację mieszkaniową, w której na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkania przypada 5 lub mniej m² powierzchni mieszkalnej.

§ 2. Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy Kaczory przeznaczone są na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób (rodzin) zamieszkujących na terenie gminy Kaczory.

Rozdział II

Warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu i lokalu socjalnego.

§ 3. 1. Lokale i lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągają dochody w granicach określonych w §5 i 6.

2. Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokalu bądź lokalu socjalnego określa rozdział 5.

§ 4. 1. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się osoby nie mające tytułu prawnego do innego lokalu:

- 1) zamieszkujące w warunkach przegęszczenia,
- 2) zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi, a fakt ten potwierdzony jest opinią zarządcy budynku lub właściwego organu nadzoru budowlanego,
- 3) pozbawione mieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożaru, katastrofy, klęski żywiołowej itp.),
- 4) zamieszkujące z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad nią (nad rodziną) bądź zmuszane do opuszczenia mieszkania, z uwagi na niemożność dalszego zamieszkiwania wspólnie z osobą skazaną na znęcanie się.
- 5) opuszczające zakład karny, jeżeli przed skazaniem zamieszkały na stałe na terenie gminy Kaczory,
- 6) zamieszkujące w ośrodkach pomocy dla bezdomnych, jeżeli wcześniej zamieszkiwały na stałe na terenie gminy Kaczory.

2. Dla potrzeb kwalifikacji wniosków powierzchnie mieszkalną lokalu zajmowanego przez wnioskodawcę, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego, pomniejsza się o 6 m².

§ 5. Lokale mogą być wynajmowane osobom, których dochód miesięczny (brutto) w dniu objęcia lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie domowym jednoosobowym - kwoty 200% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie domowym dwuosobowym - kwoty 300% najniższej emerytury,
- 3) w gospodarstwie domowym trzyosobowym - kwoty 330% najniższej emerytury,
- 4) w gospodarstwie czteroosobowym i większym - kwoty 350% najniższej emerytury.

§ 6. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom, których dochód miesięczny (brutto), w dniu objęcia lokalu socjalnego nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie domowym jednoosobowym - kwoty 100% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie domowym dwuosobowym - kwoty 150% najniższej emerytury,
- 3) w gospodarstwie domowym trzyosobowym - kwoty 180% najniższej emerytury,
- 4) w gospodarstwie czteroosobowym i większym - kwoty 200% najniższej emerytury.

§ 7. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego ustala się na podstawie dochodów z okresu 3-ch miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o przydział mieszkania komunalnego.

§ 8. 1. Na lokale socjalne są lokale o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym.

2. Umowę najmu socjalnego zawiera się na okres dwóch lat.

3. Po upływie okresu na jaki była zawarta umowa najmu lokalu socjalnego zawiera się kolejną umowę, pod warunkiem, że dochód miesięczny w gospodarstwie domowym dotychczasowego najemcy nie przekracza progów określonych w §6 uchwały. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wskazaną wysokość określoną w uchwale uzasadniającej oddanie w najem lokalu socjalnego, od dnia ustalenia najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 i 2 uchwały.

Rozdział III

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 (zamiana wzajemna).

§ 9. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać

między sobą zamiany zajmowanych lokali, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach (lokale spółdzielcze, zakładów pracy, lokale lub domy stanowiące własność osób fizycznych), z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.

3. Zamiana może być dokonywana po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego - Zarządu Gminy Kaczory.

4. Wynajmujący odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku gdy:

- 1) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
- 2) którakolwiek z osób (najemców) ubiegających się o zmianę zalega z zapłatą należności czynszowych chyba że, zawarto porozumienie odnośnie jego spłaty,
- 3) w wyniku zamiany, w którymkolwiek z lokali, doszłoby do sytuacji zamieszkiwania w warunkach przegęszczenia.

Rozdział IV

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m².

§ 10. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu bądź lokalu socjalnego będą kwalifikowane do zawarcia umowy w pierwszej kolejności po uwzględnieniu następujących kryteriów:

- 1) czasokresu oczekiwania na przydział mieszkania (starszeństwa złożonego wniosku),
- 2) sytuacji mieszkaniowej (wskaźnika przegęszczenia, stanu technicznego lokalu i stopnia wyposażenia go w urządzenia techniczne, stanu technicznego budynku, w którym zamieszkują itp.),
- 3) sytuacji zdrowotnej wnioskodawcy i członków jego rodziny (rodzaju schorzeń, niezdolności do samodzielnej egzystencji, szczególnych zaleceń lekarskich itp.),
- 4) sytuacji materialnej wnioskodawcy (wysokość dochodów na jednego członka gospodarstwa domowego, możliwości finansowych wynajęcia mieszkania na wolnym rynku itp.),
- 5) innych czynników niż wymienione w pkt 1-4 w tym o charakterze losowym.

§ 11. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje osobom:

- 1) którym należy dostarczyć lokal zamienny w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku (lokalu), w którym zamieszkują,
- 2) ubiegającym się o zmianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal o mniejszej powierzchni, o niższym standardzie lub niższej kondygnacji.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

- 1) oczekującym na lokal socjalny, z tytułu wyroku sądowego zgodnie z kolejnością ich wpływu do Urzędu Gminy,
- 2) oczekującym na lokal socjalny, z uwagi na sytuację materialną i warunki zamieszkiwania.

3. W wyjątkowych przypadkach, uwzględniając szczególną sytuację rodzinno-mieszkaniową wnioskodawcy bądź szczególne okoliczności sprawy, Wójt Gminy Kaczory może zmienić kolejność zawierania umów.

4. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być wynajmowane rodzinom pięcioosobowym lub większym.

Rozdział V

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony, najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 12. 1. Wniosek o najem lokalu lub lokalu socjalnego rozpatruje Zarząd Gminy po ustaleniu, że wnioskodawca spełnia wymogi formalne, aby ubiegać się o przydział mieszkania komunalnego.

2. Informacje o przydziale mieszkań podawane są do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na okres 1 miesiąca na tablicy ogłoszeń w budynku urzędu Gminy w Kaczorach.

Rozdział VI

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

§ 13. 1. Zarząd Gminy Kaczory może zawrzeć umowę z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli są jego dziećmi, rodzicami, osobami przysposobionymi lub innymi osobami, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych.

2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, jest ustalenie, że wyżej wymienione osoby nie mogą przekwaterować się do nowego miejsca zamieszkania najemcy z uwagi na to, że:

- 1) najemca nie posiada tytułu prawnego do lokalu lub domu, w którym zamieszkał,
- 2) w przypadku przekwaterowania się wszystkich osób w nowym miejscu zamieszkania powstałoby przegęszczenie.

§ 14. 1. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, Wójt Gminy wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.

2. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 1, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

§ 15. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu Cywilnego, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji wynajmującego.

2. Wójt wzywa osoby, o których mowa w ust. 1 do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.

3. W wyjątkowych przypadkach Wójt może wydłużyć termin na przekazanie lokalu na okres do 6-ciu miesięcy.

4. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1–3, obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonych w art. 18 ust. 2 uchwały.

5. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 2 lub upływie terminu określonego w ust. 3, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

Rozdział VII

Przepisy końcowe.

§ 16. W szczególnie uzasadnionych przypadkach umowa najmu lokalu mieszkalnego bądź lokalu socjalnego może być zawarta w osobą zakwalifikowaną do przydziału przez Zarząd Gminy Kaczory.

§ 17. 1. Upoważnia się Zarząd do ponownego zawarcia umowy najmu z byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowanego lokalu uregulował w całości zaległości czynszowe lub uregulował w części zaległości czynszowe i zawarł ugodę (w tym ugodę sądową) odnośnie terminów spłaty pozostałej kwoty bądź wykonał inne obciążające go obowiązki, stanowiące podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się także wówczas, gdy po zakończeniu postępowania sądowego strony zawarły porozumienie określające warunki i terminy wykonania obowiązków ciężących na byłym najemcy.

§ 18. Osoby, które zawarły umowę o sprawozdanie opieki nad najemcą na podstawie przepisów obowiązujących przed wejściem w życie niniejszej uchwały, zachowują uprawnienia do wstąpienia w stosunku najmu, po śmierci najemcy.