

UCHWAŁA NR XXXI/271/2013
RADY GMINY INOWROCŁAW

z dnia 18 listopada 2013 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Inowrocław

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami)¹⁾ oraz art. 18, ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594)²⁾ uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gmina Inowrocław wynajmuje lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

2. Gmina Inowrocław tworzy mieszkaniowy zasób gminy, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego obejmujący:

- 1) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony;
- 2) lokale socjalne, tj. lokale o obniżonym standardzie, spełniające wymogi określone w art. 2 ust.1 pkt 5 ustawy.

§ 2. Ilekroć w uchwale 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. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Inowrocław;
- 3) zasobie Gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Inowrocław;
- 4) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Inowrocław,
- 5) komisji mieszkaniowej – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową działającą przy Wójcie Gminy Inowrocław.

Rozdział 2

Zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony oraz kryteria wyboru osób, z którymi zawierane są umowy na te lokale

§ 3. 1. Najemcą lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może zostać osoba:

- 1) mieszkająca na obszarze Gminy Inowrocław;
- 2) mieszkająca w lokalu, którego powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 5 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m²;
- 3) osiągająca średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa nie przekraczający:
 - a) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

b) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Za dochód, o którym mowa w ust. 1 pkt. 3, uważa się wszelkie przychody bez względu na tytuł i źródło ich uzyskania przez wnioskodawcę i członków rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania w lokalu, po odliczeniu kosztów uzyskania, składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe określone w przepisach o ubezpieczeniu społecznym, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodów.

3. Warunki określone w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

§ 4. 1. Pierwszeństwo w zawieraniu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje w niżej określonej kolejności osobom:

- 1) pozbawionym lokali wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego niezawinionego przez wnioskodawcę;
- 2) zajmującym lokale w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, przeznaczonych do rozbiórki;
- 3) niepełnosprawnym o znacznym stopniu niepełnosprawności orzeczoną na stałe przez właściwy zespół orzekający do spraw orzekania o niepełnosprawności;

2. Osoby wymienione w ust. 1 muszą spełniać warunki w zakresie osiągniętych dochodów określone w § 3 ust. 1 pkt 3.

§ 5. 1. Obniżki czynszu mogą być stosowane, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku przez najemcę o zastosowanie takiej obniżki, nie przekracza:

- 1) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do wniosku o zastosowanie obniżki czynszu należy dołączyć oświadczenie o wysokości dochodów gospodarstwa domowego w okresie, o którym mowa w ust. 1, a także dowody na potwierdzenie wysokości osiągniętych dochodów.

Rozdział 3

Zasady wynajmowania lokali socjalnych oraz kryteria wyboru osób, z którymi zawierane są umowy na te lokale

§ 6. 1. Najemcą lokalu socjalnego może zostać osoba zamieszkująca na terenie Gminy Inowrocław, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Za dochód, o którym mowa w ust. 1 uważa się dochód określony w § 3 ust.2.

§ 7. Pierwszeństwo w zawieraniu umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje w niżej określonej kolejności osobom:

- 1) które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
- 2) bezdomnym;
- 3) innym niż wymienione w pkt 1 – 2, zamieszkującym na obszarze Gminy Inowrocław.

§ 8. Z najemcą lokalu socjalnego, którego tytuł prawny do lokalu wygasł, a którego dochody przekroczą kryteria określone w § 6 ust. 1 można zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli spełnia on kryteria określone w § 3 ust. 1.

Rozdział 4

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 9. Wnioskodawcę do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikuje:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m²,
- 2) niepełnosprawność wnioskodawcy lub członka rodziny w stopniu znacznym orzeczona na stałe przez właściwy zespół orzekający do spraw orzekania o niepełnosprawności, uzasadniająca konieczność zamieszkania na niższej kondygnacji lub poprawienia wyposażenia lokalu,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu będącym w złym stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i nie nadającym się na stały pobyt ludzi.

Rozdział 5

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 10. 1. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Inowrocław lub pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Zamiana wymaga zgody wynajmującego i następuje na zgodny wniosek najemców.

3. O zamianę może występować osoba, która ma uregulowane wszystkie należności wynikające z najmu i użytkowania lokalu.

4. Na wniosek najemcy, za zgodą Wójta Gminy Inowrocław, po uzyskaniu opinii komisji mieszkaniowej, może być dokonana zamiana na inny wolny lokal, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli w wyniku tej zamiany zwolniony zostanie lokal o powierzchni większej od lokalu proponowanego do zasiedlenia.

5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy Inowrocław, może wyrazić zgodę na zamianę, o której mowa w ust. 4, jeśli powierzchnia lokalu zwalnianego byłaby mniejsza od powierzchni lokalu przewidzianego do zasiedlenia.

§ 11. Wynajmujący może odmówić zgody na dokonanie zamiany w szczególności, gdy w wyniku zamiany nastąpi zagęszczenie lokalu poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę.

Rozdział 6

Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali

§ 12. 1. Wnioski o uzyskanie lokalu można składać przez cały rok, z zastrzeżeniem ust. 3

2. Ogłoszenie o wolnych lokalach w mieszkaniowym zasobie gminy wywieszane jest na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy.

3. Termin składania wniosków na dany lokal, o którym mowa w ust. 2 wynosi 21 dni od dnia zamieszczenia ogłoszenia.

4. Osoby ubiegające się o najem lokalu, zobowiązane są złożyć pisemny wniosek.

5. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 i 3 składa się w Urzędzie Gminy.

6. Do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające dane w nim zawarte, a w szczególności dotyczące sytuacji mieszkaniowej i materialnej.

§ 13. 1. Komisja mieszkaniowa opiniuje wnioski o wynajęcie ogłoszonego lokalu.

2. Wójt Gminy ogłasza na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu informację o wyborze osoby, z którą zostanie zawarta umowa najmu lokalu.

Rozdział 7

Postępowanie przy zawieraniu umów

§ 14. 1. Wójt Gminy pisemnie informuje wskazaną osobę o przydzieleniu lokalu do zasiedlenia.

2. Po przyjęciu przez osobę, o której mowa w ust. 1 proponowanego lokalu, zostaje zawarta umowa najmu.

3. Wójt Gminy może zdecydować o zawarciu umowy najmu z osobą, która złożyła wniosek na ogłoszony lokal, a nie została wskazana przez komisję mieszkaniową.

4. Wójt Gminy w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji mieszkaniowej może zawrzeć umowę najmu na wolny lokal z pominięciem trybu określonego w § 12.

Rozdział 8

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 15. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane są w najem na zasadach określonych w § 3 i 4 z zastrzeżeniem, że minimalna liczba osób w gospodarstwie domowym wnioskodawcy wynosi nie mniej niż 8 osób.

2. W przypadku braku zainteresowania lokalem, o którym mowa w ust. 1, lokal ten może być oddany w najem w trybie przetargu.

Rozdział 9

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

§ 16. 1. Osoby, które zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci i nie należą do osób, które wstępują w stosunek najmu z mocy prawa, mogą ubiegać się o najem tego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą ubiegać się o najem tego lokalu, jeśli zamieszkiwały z najemcą do chwili opuszczenia przez niego lokalu, z zastrzeżeniem ust.4.

3. Podstawą do ubiegania się o najem lokalu przez osoby wymienione w ust. 1 i 2 jest złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu, jednocześnie spełnienie kryterium dochodowego, o którym mowa w § 3 ust. 3 oraz § 5 ust. 1. O oddaniu lokalu w najem decyduje Wójt Gminy po zasięgnięciu opinii komisji mieszkaniowej.

4. Jeżeli powierzchnia mieszkalna lokalu przekracza przynajmniej o połowę normy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy, Wójt Gminy, po zasięgnięciu opinii komisji mieszkaniowej, może wskazać osobie wymienionej w ust. 1 i 2 lokal o mniejszej powierzchni.

5. Osoby wymienione w ust. 1 i 2 do czasu zawarcia umowy najmu lub opuszczenia lokalu zobowiązane są do opłacania czynszu i innych należności za korzystanie z lokalu.

Rozdział 10

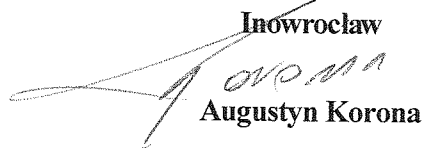
Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Inowrocław.

§ 18. Traci moc uchwała Nr XXVIII/257/2013 Rady Gminy Inowrocław z dnia 23 września 2013r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Inowrocław

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko- Pomorskiego.

**Przewodniczący Rady Gminy
Inowrocław**



Augustyn Korona

U Z A S A D N I E N I E

Zgodnie z 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 (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy uchwala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Podejmowana uchwała określa warunki jakie są konieczne do nawiązania umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego. W dniu 23 września 2013r. Rada Gminy Inowrocław podjęła Uchwałę Nr XXVIII/257/2013 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Inowrocław. W dniu 16 października 2013r. zostało wszczęte postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia nieważności powyższej uchwały. W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za zasadne.

Przewodniczący Rady Gminy

Inowrocław



Augustyn Korona

-
- 1) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010r. Nr 3, poz. 13, z 2011r. Nr 224, poz. 1342 oraz z 2012r. poz. 951.
 - 2) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone w Dz. U. z 2013r. poz. 645