

UCHWAŁA Nr XII/57/07
Rady Gminy Santok
z dnia 28 czerwca 2007r.

w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj.Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zmianami)

uchwała się, co następuje:

§ 1. Mieszkaniowym zasobem zarządza (administruje) Urząd Gminy a w budynkach, w których lokale stanowią własność także innych osób - osoba fizyczna lub prawna wybrana przez wspólnotę mieszkaniową.

§ 2. Zasób mieszkaniowy będący w dyspozycji gminy służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkujących w granicach administracyjnych gminy Santok.

§ 3. Wysokość dochodu miesięcznego brutto przypadająca na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę zakwalifikowania wniosku , uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony nie może przekraczać

- 1) 160% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 110% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

§ 4. Wysokość dochodu miesięcznego brutto przypadająca na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę zakwalifikowania wniosku , uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego nie może przekraczać

- 1) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 55% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Stawki czynszu ustalone przez Wójta Gminy, na wniosek najemcy mogą być obniżone w przypadku, gdy dochody miesięczne brutto przypadające na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekraczają:

- 1) w przypadku najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony:
 - a) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
- 2) w przypadku najmu lub podnajmu lokalu socjalnego:
 - a) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 35% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. Pierwszeństwo w zawieraniu umów najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje następującym osobom:

- 1) nie posiadającym samodzielnego mieszkania,
- 2) które zostały pozbawione lokalu w wyniku klęski żywiołowej lub innych zdarzeń losowych,

- 3) zamieszkałym dotychczas w budynkach gminnych przeznaczonych do rozbiórki lub remontu kapitalnego,
- 4) zamieszkałych dotychczas w lokalach, gdzie na jednego członka rodziny lub osoby wspólnie zamieszkującej przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej (pokoi) a za otrzymaniem mieszkania przemawiają ważne względy zdrowotne lub rodzinne,
- 5) wychowankom domu dziecka z terenu gminy, posiadającym pobyt stały,
- 6) sprowadzonym do gminy z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe związane z rodzajem wykonywanej pracy zawodowej
- 7) które dokonały, na podstawie umowy i odpowiednich pozwoleń, przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe w obiektach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 7. 1. Potrzeby mieszkaniowe osób i rodzin o szczególnie niskich dochodach, które znalazły się w niedostatku i nie stać ich na wynajem lokalu na czas nieoznaczony, zaspakajane są w drodze wynajmu lokali socjalnych.

2. Umowy najmu lokali socjalnych zawierane są w pierwszej kolejności z rodzinami i osobami:

- 1) pozbawionymi mieszkań w wyniku zdarzeń losowych, które nie mają prawa do lokalu zamiennego,
- 2) które nie mają tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w § 3 uchwały,
- 3) które mają orzeczone przez sąd uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,

3. Umowa najmu lokalnego socjalnego może być zawarta na okres nie dłuższy niż trzy lata z możliwością przedłużania na dalszy czas określony.

§ 8. 1. Gmina realizuje zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, z wyjątkiem lokali socjalnych:

- 1) z urzędu - gdy za zamianą przemawiają ważne względy zdrowotne, wymagające dostosowania mieszkania do potrzeb osób niepełnosprawnych, rodzinom i osobom zwalniającym lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, gdy lokal nie nadaje się na stały pobyt ludzi zgodnie z opinią o stanie technicznym lokalu, gdy lokal został przeznaczony do remontu lub rozbiórki gdzie nadwyżka powierzchni mieszkalnej stanowi co najmniej 1 pokój,
- 2) na wniosek zainteresowanych zamianą stron - najemców mieszkań.

2. W wyniku zamian, o których mowa w ust. 1 - w żadnym z lokali mieszkalnych będących przedmiotem zamiany nie może przekraczać na 1 członka gospodarstwa domowego mniej niż 5m² powierzchni pokoi.

§ 9. 1. W celu zapewnienia kontroli społecznej, w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem, Rada Gminy powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz zatwierdza regulamin pracy tej komisji.

2. Na podstawie wniosków o najem lokali raz na pół roku, Wójt sporządza listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy na następne półrocze, biorąc pod uwagę datę wpływu wniosku oraz realne możliwości zaspokojenia potrzeb osób i rodzin.

3. Lista podlega zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową i zostaje podana do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy przez okres 1 miesiąca.

4. Umieszczenie na liście nie gwarantuje wnioskodawcy otrzymania skierowania do zawarcia umowy najmu w określonym terminie. Ilość wydanych skierowań uzależniona jest od możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez gminę.

5. Na podstawie pisemnego wskazania najemcy lokalu przez Wójta, umowę najmu na czas nie oznaczony zawiera określony w § 2 uchwały zarządzający mieszkaniowym zasobem.

6. Wnioskujący o najem mieszkania mogą 2-krotnie odmówić przyjęcia lokalu, uzasadniając przyczynę odmowy. Trzykrotna odmowa zawarcia najmu jest równoznaczna z rezygnacją ubiegania się o mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego i powoduje skreślenie z listy osób oczekujących na mieszkanie. O wykreśleniu wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

7. Przynajmniej raz w roku oraz przed uzyskaniem skierowania do zawarcia umowy najmu Gmina sprawdza czy osoby umieszczone na liście spełniają kryteria do zawarcia umowy najmu.

8. Nie wymaga uprzedniej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, ani umieszczenia na liście osób oczekujących skierowania do zawarcia umowy najmu wydawane osobom, które w wyniku nagłych zdarzeń losowych (zwłaszcza będących następstwem działania żywiołów, następstw katastrof lub następstw działania innych osób) pozbawione zostały lokalu.

§ 10. 1. Umowy najmu lokalu socjalnego zawierane są przez wskazanego w § 2 zarządzającego mieszkaniowym zasobem, na podstawie pisemnego wskazania najemcy przez Wójta, w oparciu o wniosek osoby ubiegającej się o taki lokal.

2. Z wyjątkiem sytuacji losowych - wniosek powinien być zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

§ 11. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² będą wynajmowane w trybie przetargu i obowiązują w nich w tym samym trybie ustalone stawki czynszu.

§ 12. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, nie otrzymują wskazania do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony i są zobowiązane do opróżnienia lokalu.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego z osobami wymienionymi w ust. 1 może być zawarta, jeżeli sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeknie do otrzymania lokalu socjalnego tym osobom.

3. W szczególnie uzasadnionych wypadkach, podyktowanych trudną sytuacją rodzinną oraz względami społecznymi osób wymienionych w ust. 1, Wójt może wskazać te osoby do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Santok

Tadeusz Boczula