

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świątajno

I. Postanowienia ogólne.

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) zwana jest dalej ustawą.
2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność gminy oraz będące w jej samoistnym posiadaniu.
3. Wynajmującym jest Gmina Świątajno, w której imieniu występuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Świątajnie reprezentowany przez Kierownika ZGKiM.
4. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów brutto członków gospodarstwa domowego osiągniętych w ostatnich 12 miesiącach poprzedzających datę złożenia aktualnego wniosku o najem lokalu.

II. Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne, lokale zamienne, zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach oraz lokale do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.
2. Zasoby lokali socjalnych tworzone będą poprzez przejmowanie celem adaptacji budynków mieszkalnych oraz poprzez przeznaczenie na ten cel posiadanych lokali o obniżonym standardzie.
3. Wysokość czynszu za 1 m² lokalu, oraz inne opłaty za używanie lokali będą ustalone raz w roku zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w drodze Zarządzenia Wójta Gminy Świątajno.
4. Stawki czynszu o których mowa w pkt. 2 uzależnione będą od jego standardu oraz stanu technicznego budynku w którym lokal się znajduje.

III. Kryteria najmu lokalu.

1. Pierwszeństwo najmu lokalu przysługuje osobom które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu oraz są:
 - a) pełnoletnie posiadające stały meldunek i zamieszkujące na terenie Gminy Świątajno, których dochód na jednego członka rodziny nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych.
 - b) uprawnione do lokalu zamiennego na podstawie artykułu 32 i 33 ustawy lub prawomocnego orzeczenia sądowego.
 - c) opuścili dom dziecka w związku z uzyskaną pełnoletniością jeżeli ostatnie miejsce ich zamieszkania znajdowało się na terenie Gminy Świątajno.
2. Za osobę pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osobę zamieszkujejącą w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego wynosi mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniej niż 10 m² lub w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń na pobyt ludzi.
3. Pierwszeństwo najmu lokalu na czas oznaczony związany ze stosunkiem pracy przysługuje osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i podejmą zatrudnienie na

terenie gminy na stanowiskach, o których obsadę gmina zabiega z uwagi na ważny interes społeczny.

- a) Najem lokalu związanego ze stosunkiem pracy odbywa się na wniosek zainteresowanego poparty przez kierownika zakładu i rozpatrywany przez Wójta Gminy.
- b) Umowa najmu zawierana jest na czas trwania stosunku pracy.
4. Wynajmowanie lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy następuje wg kryterium socjalnego obliczanego jak dla potrzeb opieki społecznej na gospodarstwo domowe w przeliczeniu na członka rodziny. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego mają osoby, które:
 - a) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu,
 - b) osiągają najniższy dochód na członka gospodarstwa domowego i nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
 - c) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
 - d) nabyły prawo do ubiegania się o najem takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego, zobowiązującego gminę do dostarczenia lokalu,
 - e) w razie konieczności wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu będącego w zasobie mieszkaniowym gminy i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego.
5. O przydział lokalu socjalnego będzie mogła ubiegać się osoba, której dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym z wyjątkiem osób, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego.
6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu, w tym także lokalu socjalnego, z innymi osobami niż określone w niniejszym rozdziale, jeśli są to osoby pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, bądź gdy jest to uzasadnione interesami społeczności lokalnej.
7. W przypadku braku możliwości dostarczenia lokalu socjalnego gmina zawiadamia o tym właściciela na piśmie z podaniem terminu, w którym lokal taki może być udostępniony.
8. Po upływie czasu określonego w umowie Komisja Mieszkaniowa bada przesłanki decydujące o możliwości przedłużenia najmu.

IV. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy będzie dokonywać się w przypadku przeprowadzenia niezbędnych remontów mieszkania bądź budynku. Konieczne będzie wówczas przydzielenie lokalu zamiennego na czas przeprowadzanego remontu.
2. Osoby będące najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się o zamianę na inne wolne mieszkanie tego zasobu, jeżeli:
 - a) nie są najemcami lokali socjalnych
 - b) nie zalegały w ciągu dwóch ostatnich lat z czynszem i opłatami. Wyjątek stanowi sytuacja, gdy zamiana następuje na lokal mieszkalny o niższym standardzie,
 - c) nie naruszają zasad porządku domowego,
 - d) akceptują bez zastrzeżeń stan techniczny lokalu.
3. Pierwszeństwo w dokonywaniu zamiany na inne wolne mieszkanie mają najemcy starający się o zamianę lokalu, którzy deklarują wykup mieszkania w ciągu roku od dokonania zamiany.
4. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą. Warunkiem akceptacji jest nie zaleganie z czynszem i wzajemna akceptacja stanu technicznego lokalu.
5. Zamiany polegające na uzyskaniu lokalu o większej powierzchni mieszkalnej będą dokonywane na rzecz najemców zainteresowanych lokalami zadłużonymi po uprzednim spłaceniu zaległości czynszowych ciążyących na tym lokalu.

V. Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

1. Wnioski o najem lokali przyjmowane są w Sekretariacie Urzędu Gminy.
2. Wszystkie złożone wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu, w tym także wnioski osób które uzyskały pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę mieszkaniowego zasobu gminy, przedstawione są do zaopiniowania Komisji Mieszkaniowej.
3. Komisję Mieszkaniową powołuje wójt Gminy Świętajno w drodze zarządzenia w składzie czterech osób: jednego radnego wskazanego przez Radę Gminy, Kierownika Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Świętajnie, pracownika Referatu Rolnictwa, Leśnictwa i Gospodarki Mieniem Komunalnym Urzędu Gminy pracującego na stanowisku ds. mienia komunalnego.
4. Po zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową wnioski o przydział lokalu będą rozpatrywane przez Wójta Gminy, który wydaje decyzję w przedmiotowej sprawie.
5. Celem zapewnienia kontroli społecznej listy osób, które zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego winny być po ich pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową podane do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie ich na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.
6. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:
 - a) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
 - b) opiniowanie wniosków ubiegających się o wynajęcie lokalu,
 - c) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektów list,
 - d) wydając opinię Komisja Mieszkaniowa obowiązana jest ocenić sytuację rodzinną i mieszkaniową wnioskodawcy.
7. Komisja rozpatrując wnioski może żądać od wnioskodawcy złożenia dokumentów potwierdzających dane ujęte we wniosku.
8. Komisja zobowiązana jest przeprowadzić oględziny o których mowa w pkt. 6 lit. a) w obecności wnioskodawcy oraz właściciela lokalu. Z czynności tej sporządza protokół.
9. Komisja kwalifikuje lub odmawia zakwalifikowania wniosku zwykłą większością głosów w obecności 2/3 członków komisji.
10. Wniosek o przyznanie lokalu socjalnego może być poprzedzony przeprowadzeniem wywiadu środowiskowego w miejscu zamieszkania wnioskodawcy w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku.
11. W sprawach do których zostały zgłoszone zastrzeżenia, skierowanie do zawarcia umowy najmu może nastąpić po rozpatrzeniu zasadności uwag i zastrzeżeń oraz udzielenia pisemnej odpowiedzi osobom zainteresowanym.
12. Postępowanie sądowe, mające na celu eksmisję z lokalu wszczyna się w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

VI. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę.

1. W przypadku śmierci głównego lokatora mieszkania osoby pozostające z nim we wspólnym gospodarstwie domowym, przewidziane w art. 691 kodeksu cywilnego, wchodzi w prawa najemcy, przy czym:
 - a) obowiązkiem takich osób jest regulacja tytułu prawnego do lokalu,
 - b) w razie nie dopełnienia tego obowiązku, Wójt wezwie te osoby do dobrowolnego opróżnienia lokalu, a po bezskutecznym wezwaniu może wystąpić do sądu z powództwem o nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu.
2. W stosunku do osób o których mowa w pkt. 1, sporządza się umowę najmu na dotychczasowych warunkach.

3. W razie braku osób wymienionych w pkt. 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa. Powyższe uwarunkowanie nie dotyczy lokali mieszkalnych, których najem jest związany ze stosunkiem pracy i lokali socjalnych.
4. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę lub w wypadku jego śmierci osobom, które pozostały w lokalu, a którym nie przysługuje prawo do lokalu wynikające z art. 691 kodeksu cywilnego, stosunek najmu wygasa bez prawa do innego lokalu.
5. Jeżeli w lokalu wspólnym zajmowanym przez kilku najemców zwolni się część lokalu, pierwszeństwo najmu przysługuje najemcy, który ma utrudnioną sytuację mieszkaniową i rodzinną.

VII. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

1. Za najem lokali, których powierzchnia przekracza 80m² następujący po wejściu w życie uchwały ustala się czynsz wolny.
2. Najem tych lokali odbywa się w drodze przetargowej.
3. Zasady i tryb przetargu ustala Wójt Gminy.

VII. Postanowienia końcowe.

1. Bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć. W przypadku podnajęcia lokalu lub jego części, bądź przekazania do bezpłatnego używania, wynajmujący może rozwiązać umowę najmu lub naliczyć czynsz wolny.
2. Nie jest wymagana zgoda wynajmującego co do osoby, względem, której najemca obciążony jest obowiązkiem alimentacyjnym.
3. Najemca lokalu powinien stosować się do porządku domowego, o ile ten nie jest sprzeczny z uprawnieniami wynikającymi z umowy, powinien również liczyć się z potrzebami innych mieszkańców i sąsiadów.
4. Jeżeli najemca lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali budynku, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.
5. Pozostałe warunki zawierania umów regulowane są przepisami ustawy, Kodeksu Cywilnego oraz innymi przepisami obowiązującego prawa.