

Uchwała nr XXVII/169/08

Rady Gminy Szczytno

z dnia 22 grudnia 2008r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Szczytno

Na podstawie art. 40 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r.Nr 31 poz. 266, Dz.U. Z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218) Rada Gminy Szczytno uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Szczytno, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą.

§ 2.

1. Lokale mieszkalne mogą otrzymywać osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej.
2. Lokale mieszkalne mogą również otrzymywać osoby, które uznane są za niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania instytucji, urzędów pracujących na rzecz zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkańców.

§ 3.

1. Przez osobę, której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone, rozumie się osobę spełniającą jeden z poniższych warunków:
 - a) nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
 - b) mieszka w lokalu, gdzie na osobę stale zamieszkałą przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi)
2. Nie przysługuje prawo do lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy osobom, które dokonały dobrowolnej zmiany warunków mieszkaniowych na gorsze.
3. Przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej rozumie się osoby, których miesięczne dochody brutto w przeliczeniu na jedną osobę w okresie trzech poprzednich miesięcy nie przekroczyły:
 - 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - 70 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 4. Gmina wynajmuje lokale mieszkańcom, którzy:

- a) zamieszkują lub są zameldowani na terenie Gminy Szczytno i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, a w przypadku jego posiadania powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego nie może być większa niż 5m² a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m²
- b) nie zalegali w okresie ostatnich trzech lat z opłacaniem czynszu i innych opłat za mieszkanie dłużej niż przez dwa miesiące.

§ 5. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta wyłącznie z osobą, która:

- nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody brutto z gospodarstwa domowego nie przekraczają 75 proc. najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 50 proc. najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

- uzyskała pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej

§ 5.1 W przypadkach orzeczenia przez sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego, umowę na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności.

§ 6. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 1 rok.

§ 7. Wybór osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności, bez względu na spełnienie warunków określonych w § 4, a także bez względu na wysokość dochodu dokonywać się będzie według następujących kryteriów:

- a) pozbawienie lokalu mieszkalnego w wyniku klęski żywiołowej (pożar, powódź itp. Katastrofy)
- b) podlegającym przekwaterowaniu z budynków komunalnych przeznaczonych do rozbiórki, naprawy, przebudowy lub modernizacji,
- c) przekazującym lokal, w którym występuje nadwyżka co najmniej dwóch pokoi,
- d) podlegającym przekwaterowaniu do lokalu zamiennego, jeżeli takiego brak,
- e) sprowadzonym do gminy Polakom z byłych republik radzieckich,
- f) sprowadzonym do gminy ze względów określonych w § 2 pkt 2.

§ 8. Gmina zobowiązana jest do zawierania umów najmu lokali zamiennych w przypadkach przewidzianych w ustawie albo niniejszych zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Szczytno. Lokal zamienny powinien być wynajęty osobie, której dotychczasowy lokal uznany został za nie nadający się do zamieszkania z powodu złego stanu technicznego.

§ 7.

1. W celu zabezpieczenia prawidłowości gospodarowania zasobem mieszkań komunalnych Rada Gminy dokonuje wyboru Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej stanowią czterej radni i trzech sołtysów. Sołtysi będą reprezentowali trzy okręgi.

Zasięg terytorialny poszczególnych okręgów jest następujący :

- a) Okręg I - Lipowa Góra Wschodnia, Lipowa Góra Zachodnia, Kamionek, Lemany, Wałpusz, Szczycionek, Zielonka, Kasprzy, Ochódno, Stare Kiejkuty, Marksewo, Romany, Dębówko, Ułążki, Kobyłocha, Trelkowo, Trelkówko
- b) Okręg II - Korpele, Janowo, Sawica, Sędańsk, Leśny Dwór, Nowe Gizewo, Wólka Szczycieńska, Siódmak, Nowiny, Szymany, Nowe Dłutówko, Sasek Wielki, Sasek Mały, Jęcznik, Piece, Sasek
- c) Okręg III - Olszyny, Wikno, Płozy, Młyńsko, Pużary, Niedźwiedzie, Gawrzyjałki, Lipowiec Mały, Czarkowy Grąd, Piecuchy, Małdaniac, Lipnik, Rudka, Lipowiec, Prusowy Borek, Wawrochy, Wały, Żytkowizna.

2. Komisję powołuje Rada Gminy w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów. Kadencja Komisji równa jest kadencji rady. Posiedzenia Komisji zwołuje przewodniczący Komisji. Pierwsze posiedzenie zwołuje Przewodniczący Rady Gminy w terminie 30 dni od powołania Komisji. Komisja na pierwszym posiedzeniu wybiera ze swego grona Przewodniczącego i Zastępcę Przewodniczącego. Posiedzenia Komisji odbywają się w miarę potrzeby. Prowadzi je przewodniczący lub jego zastępca podczas nieobecności Przewodniczącego.

Z posiedzeń Komisja sporządza się protokoły, które przedkładane są Wójtowi Gminy celem podjęcia decyzji. Decyzje podjęte przez Komisję będą ważne przy obecności co najmniej 4 osób z Komisji. Przy równej liczbie głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego. W sytuacjach , o których mowa w § 5 decyzję o wynajęciu lokalu mieszkalnego podejmuje Wójt Gminy.

§ 9. Najemcy mogą dokonywać zamiany lokali mieszkalnych po uzyskaniu zgody wynajmującego.

Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę przypadać będzie mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.

§ 10. Osoba wybrana do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego powinna podpisać umowę w ciągu 30 dni od dnia przyznania lokalu. Niepodpisanie umowy w w/w terminie spowoduje cofnięcie prawa otrzymania lokalu. W uzasadnionych przypadkach na wniosek przyszłego najemcy termin podpisania umowy może zostać przedłużony.

§ 11. W przypadku śmierci najemcy lokalu w stosunek najmu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Osoby wyżej wymienione wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. W razie braku takich osób stosunek najmu lokalu wygasa. Małżonkowie bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe są najemcami lokalu, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności najmu stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej. Ustanie wspólności ustawowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności najmu lokalu. Jednakże sąd stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej może z ważnych powodów na żądanie jednego z małżonków znieść wspólność najmu lokalu.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczytno.

§ 13. Traci moc uchwała Nr VII/62/03 Rady Gminy w Szczytnie z dnia 1 kwietnia 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Szczytno.

§ 14. Uchwałą wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego.