

UCHWAŁA NR XXXVI/228/2010
RADY GMINY W GRUDZIĄDZU

z dnia 19 marca 2010 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002r. Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, z 2003r. Nr 214, poz.1806, Nr 80,poz.717, Nr 162,poz.1568, z 2004r. Nr 153, poz.1271, Nr 102, poz.1055, Nr 116,poz.1203, Nr 214, poz.1806, z 2005r. Nr 172, poz.1441, z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr181,poz.1337, z 2007r. Nr 48, poz.237, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218, z 2008r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458, z 2009r. Nr 52, poz.420) oraz art. 21 ust.1 pkt.1 oraz ust.2 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 2006r. Nr 86, poz.602, Nr 94, poz.657, Nr 167, poz.1193, Nr 86, poz.602, Nr 249, poz.1833, z 2007r. Nr 128, poz.902, Nr 173, poz.1218, z 2010r. Nr 3, poz.13) uchwała się co następuje:

Rozdział 1

Mieszkaniowy zasób gminy

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Grudziądz stanowią lokale:

- 1) znajdujące się w budynkach mieszkalnych i mieszkalno - użytkowych będącym wyłączną własnością gminy;
- 2) w budynkach mieszkalnych stanowiących współwłasność gminy Grudziądz

2. Mieszkaniowy zasób gminy przeznaczony jest dla zaspokojenia potrzeb lokalowych mieszkańców gminy Grudziądz.

3. W wyjątkowych przypadkach Wójt Gminy Grudziądz może zawrzeć umowę najmu z innymi osobami niż określone w ust.2, o ile jest to uzasadnione ze względów społecznych.

Rozdział 2

Najem lokali mieszkalnych

§ 2. Uprawnionymi do najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony są osoby spełniające jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym lub na jednego członka wieloosobowego nie może przekroczyć kryterium dochodowego określonego w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U z 2001r. Nr 71, poz.734 z póź. zm.);
- 2) kryterium określone w ust.1 wnosi dla osoby samotnej 175%, a dla członka gospodarstwa wieloosobowego wynosi 125% najniższej emerytury;
- 3) dochód o który mowa w §2 ust.1 pkt. 1 i 2 ustala się za okres trzech miesięcy poprzedzających zawarcie okresu umowy najmu;
- 4) pozbawienie mieszkania nastąpiło wskutek klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego z uwzględnieniem kryterium dochodowego określonego w §2 ust.1 pkt. 1 i 2;

- 5) zamieszkuje w lokalu niespełniającym wymogów dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi stwierdzonych przez organ nadzoru budowlanego z uwzględnieniem kryterium dochodowego;
- 6) zamieszkuje w lokalu w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² łącznej powierzchni pokoi z uwzględnieniem kryterium dochodowego określonego w §2 ust.1, pkt. 1 i 2;
- 7) zajmowanie lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki na cele związane z inwestycją gminy;
- 8) występuje uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego na postawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- 9) pozostałym osobom mającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe z uwzględnieniem kryterium dochodu.

§ 3. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu określonym w §2 ust. 1 pkt. 6.

§ 4. 1. Za dochód, o którym mowa w uchwale uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń i pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłku pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego. Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego, ostatnio ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, na podstawie art. 18 ustawy z dnia 15 listopada 1984r. o podatku rolnym (Dz.U z 2006r. Nr 136, poz.969, z późn. zm).

2. Do dochodu, o którym mowa w ust.1 zalicza się dochód uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

Rozdział 3

Najem lokali socjalnych

§ 5. Zwalniające się lokale w mieszkaniowym zasobie gminy będą podlegały każdorazowo kwalifikacji pod względem możliwości przeznaczenia ich na wynajem jako lokale socjalne

§ 6. Do lokali socjalnych wydzielonych z mieszkaniowego zasobu gminy prowadzony będzie przez zarządcę odrębny rejestr.

§ 7. Uprawnionymi do wynajęcia lokalu socjalnego są:

- 1) osoby, które nabyły prawo do wynajęcia takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) osoby którzy utracili lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego, a spełniają kryterium dochodowe dla wynajęcia takiego lokalu określone w pkt. 4
- 3) osoby które opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą i nie mają możliwości zamieszkania w lokalu zajmowanym przed umieszczeniem ich w tych placówkach;
- 4) osoby których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100% najniższej emerytury, a dla osób samotnych 150% w/w świadczenia;

- 5) doznają udokumentowanej przemocy w rodzinie;
- 6) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i znajdują się w szczególnie trudnej sytuacji spowodowanej innymi czynnikami niż niskie dochody określone w pkt.4.

§ 8. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres do dwóch lat z możliwością jej przedłużenia na kolejne lata w przypadku kiedy najemca wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi nadal pozostaje w niedostatku i spełnia kryteria dochodu określonego w uchwale.

Rozdział 4

Zamiana lokali

§ 9. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być zamieniane na inne lokale mieszkalne w ramach zasobu gminy lub poza nim, za obopólną zgodą najemców, właścicieli i tylko w przypadku gdy w wyniku tej zmiany przypadać będzie na jedną osobę więcej niż 5m² łącznej powierzchni pokoi.

2. W przypadku wystąpienia z propozycją zamiany przez gminę, nie ma zastosowania kryterium dochodu określone w §2 ust. 1 pkt. 1 i 2, a czynsz najmu określony zostanie zgodnie z §6 zasad polityki czynszowej.

§ 10. Najemca lokalu mieszkalnego z zasobu gminy może dokonać zamiany mieszkania na lokal o większym metrażu i wyższym standardzie wyposażenia, o ile miesięczny dochód na jednego członka rodziny przekroczy kryterium dochodu uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

§ 11. Zamiany na lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy może dokonać również osoba zamieszkująca poza terenem gminy Grudziądz pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego określonego w §10

§ 12. 1. Dokonanie zamiany lokali może nastąpić po uregulowaniu wszystkich należności obciążających zamieszkiwane lokale mieszkalne.

2. Warunek określony w ust. 1 nie ma zastosowania o ile z propozycją zamiany wystąpi gmina, mając na względzie racjonalne wykorzystanie posiadanego zasobu lokalowego.

Rozdział 5

Postanowienia ogólne

§ 13. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu przysługuje zamieszkującym w tym lokalu dzieciom, osobom przysposobionym, rodzicom, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 14. W razie pozostania w lokalu osób po zgonie najemcy lokalu, które nie wstąpiły w najem mieszkania zawarciu umowy najmu może nastąpić jeżeli spełnione zostaną łącznie poniższe warunki:

- 1) nie zostanie przekroczone kryterium dochodu określone uchwałą;
- 2) brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, domu lub działki budowlanej;
- 3) brak zadłużenia wynikającego z wynajmu lokalu; .
- 4) czas zamieszkiwania w tym lokalu co najmniej rok

§ 15. 1. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu opróżnionej części mieszkania wspólnego przysługuje najemcy zajmującemu pozostałą część lokalu jeżeli regularnie opłaca czynsz i inne świadczenia związane z użytkowaniem lokalu

a uzyskany dochód przekracza kryterium określone w uchwale.

2. Nie uważa się za mieszkanie wspólne izby lub zespołu izb wraz z samodzielnymi pomieszczeniami pomocniczymi, gdzie jednym pomieszczeniem wspólnym w lokalu mieszkalnym jest przedpokój (korytarz, holl)

Rozdział 6

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

§ 16. Ustala się następujący tryb przyjmowania, rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nie oznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej:

- 1) wnioski osób ubiegających się o najem lokalu na czas oznaczony lub nieoznaczony składane będą do Wójta;
- 2) wnioski są przyjmowane w każdym czasie, dokonuje się ich sprawdzenia, wstępnej weryfikacji lub uzupełnienia danych i umieszcza w prowadzonym rejestrze;
- 3) wyroki sądowe orzekające eksmisję i uprawnienie zawarcia najmu na czas oznaczony są umieszczane na wykazie w kolejności ich wpływu do urzędu;
- 4) złożone wnioski na najem lokalu na czas nieoznaczony lub oznaczony mogą zostać poddane weryfikacji poprzez dokonanie sprawdzenia podanych warunków zamieszkiwania.
- 5) wójt przed podjęciem decyzji o zawarciu umowy na najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego sporządza projekt wykazu przydziału mieszkań i podaje go do publicznej wiadomości;
- 6) nie podaje się do publicznej wiadomości wykazu rodzin i osób które posiadają uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego wynikające z orzeczenia sądu;
- 7) osoby wytypowane do zawarcia umowy na najem lokali, które nie otrzymały mieszkań w danym roku z przyczyn od nich niezależnych, mają pierwszeństwo do jej zawarcia w roku następnym;
- 8) osoby objęte wykazem, które odmówią przyjęcia mieszkania bez uzasadnionej przyczyny zostaną z wykazu skreślone, a ich nowe wnioski nie będą weryfikowane przez okres kolejnych 5 lat;
- 9) umowy najmu na czas nieokreślony i na najem lokali socjalnych zawiera Wójt Gminy Grudziądz;
- 10) kryteria dochodu określone w niniejszej uchwale muszą być spełnione w chwili zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 17. W celu zapewnienia kontroli społecznej w przedmiocie zawierania umów najmu na czas nieokreślony, na najem lokali socjalnych Wójt gminy Grudziądz zasięga opinii sołtysa. W uzasadnionych społecznie sytuacjach zastrzega sobie prawo podjęcia decyzji odmiennej niż wyrażona w opinii.

Rozdział 7

Postanowienia końcowe

§ 18. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą być oddawane w najem w drodze licytacji stawki czynszu. Jako stawkę wyjściową przyjmuje się stawkę bazową czynszu obliczoną dla tego mieszkania zgodnie z §6 zasad polityki czynszowej .

§ 19. Tryb określony w ustawie nie jest obowiązujący w sytuacji konieczności dostarczenia lokalu osobom uprawnionym w przypadku zaistnienia klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego.

§ 20. W przypadkach społecznie uzasadnionych Wójt Gminy Grudziądz może wynająć lokal bez zachowania trybu określonego w uchwale i wówczas nie mają zastosowania kryteria określone w uchwale.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 22. Traci moc uchwała Nr XXIX/331/2001 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 20 grudnia 2001r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodnicząca Rady

Hanna Guzowska