

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BIAŁE BŁOTA**

z dnia 27 października 2011 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, ze zm.; z 2006 roku 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, z 2010 r. Nr 3, poz. 13) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. W przypadku oddania w najem lub w podnajem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty w okresie 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosków nie może przekroczyć 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. W przypadku oddania w najem lub w podnajem lokalu socjalnego dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty w okresie 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosków nie może przekroczyć 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 3. Przez najniższą emeryturę rozumie się wysokość kwoty ogłoszonej corocznie w Monitorze Polskim przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytur i rent.

§ 4. Przez dochód brutto, rozumie się dochód, wynikający z sumy wszystkich dochodów brutto, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

§ 5. Wysokość dochodu brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego osiągniętego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, w przeliczeniu na jednego członka rodziny, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu nie może przekroczyć 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. O przydział mieszkania komunalnego mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, zamieszkujące na terenie Gminy Białe Błota, spełniające następujące warunki:

- 1) brak samodzielnego mieszkania (brak tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym).
- 2) zagęszczenie w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub zajmowanie lokalu niespełniającego wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
- 3) bezdomność (w przypadku ostatniego stałego zameldowania na terenie Gminy Białe Błota).

2. O przydział lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, zamieszkujące na terenie Gminy Białe Błota, spełniające następujące warunki:

- 1) brak samodzielnego mieszkania, lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym (brak tytułu prawnego).
- 2) zagęszczenie w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub zajmowanie lokalu niespełniającego wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- 3) bezdomność (w przypadku ostatniego stałego zameldowania na terenie Gminy Białe Błota).

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 7. 1. Osoby ubiegające się o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Białe Błota, pozytywnie zaopiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową ujęte są na listach:

- a) uprawnionych do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego,
- b) uprawnionych do ubiegania się o najem lokalu socjalnego.

2. Przyjmuje się zasadę, że umowa najmu może być zawarta z osobą oczekującą na listach przydziału mieszkań komunalnych i lokali socjalnych.

3. Przed dokonaniem przydziału lokalu dokonuje się sprawdzenia sytuacji materialnej i rodzinnej wnioskodawcy za pomocą środków określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1362 ze zm.) poprzez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy Białe Błota może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu z osobą nie będącą na liście.

§ 8. 1. Osoba umieszczona na jednej z list wymienionych w § 5, która bezpodstawnie dwukrotnie odmówiła zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu mieszkalnego zostaje skreślona z listy, zachowując prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

2. Oczekujący na jednej z list wymienionych w § 5, który przedłoży wyrok o rozwodzie, pozostający opiekunem dzieci pozostaje na tej samej pozycji, a osoba samotna zostaje dopisana na koniec listy. W przypadku rodziny bezdzietnej pozostaje na tej samej pozycji wnioskodawca, a byłý współmałżonek zostaje dopisany na koniec listy.

3. Skreślenie z listy uprawnionych do ubiegania się o przydział mieszkania komunalnego i lokalu socjalnego następuje w przypadku ustalenia, że:

- a) dane zawarte we wniosku o przydział mieszkania są nieprawdziwe,

- b) wnioskodawca lub jego współmałżonek posiada tytuł prawny do innego lokalu lub posiada nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym,
- c) wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie Gminy Białe Błota przez okres dłuższy niż 2 lata,
- d) występuje utrudniony kontakt z wnioskodawcą w szczególności: brak informacji o zmianie adresu do korespondencji, brak zainteresowania sprawą przydziału mieszkania przez okres 2 lat,
- e) nastąpiło zrzeczenie się przez byłego współmałżonka na rzecz osoby ujętej w przyjętym wniosku.

4. Listy uprawnionych do ubiegania się o przydział podlegają weryfikacji jeden raz w roku w miesiącu styczniu każdego roku.

5. Liczba osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy, umieszczona na liście ulega zmianie:

- a) na podstawie aktu urodzenia, jeżeli urodziło się dziecko,
- b) na podstawie aktu zgonu, jeżeli zmarł członek rodziny,
- c) na podstawie aktu małżeństwa, jeżeli osoba uprawniona lub członek jej rodziny zawarł związek małżeński,
- d) w innych sytuacjach na wniosek strony.

6. W przypadkach określonych w ust 5 pkt c i d bada się warunki mieszkaniowe i materialne rodziny wg stanu na dzień zawarcia związku małżeńskiego lub złożenia wniosku o wprowadzenie zmiany w wykazie.

§ 9. 1. Przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Białe Błota, następuje dla osób znajdujących się na listach:

- a) uprawnionych do ubiegania się o przydział mieszkania komunalnego,
- b) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego,
- c) lista – wyroki eksmisyjne – osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego,
- d) lista – pomieszczenia tymczasowe,
- e) lista osób zamieszkujących w budynkach do kapitalnego remontu,
- f) lista rodzin zamieszkujących w budynkach do rozbiórki.

2. Przy wynajmie mieszkania komunalnego i lokalu socjalnego uwzględnia się następujące zasady kolejności przydziału:

1) mieszkania komunalne:

- a) lista budynków zagrożonych złym stanem technicznym,
- b) lista oczekujących na przydział mieszkania,
- c) przekwaterowanie rodzin spowodowane inwestycjami realizowanymi przez gminę,
- d) zamiana z lokali socjalnych na mieszkanie komunalne (na wniosek zainteresowanego po udokumentowaniu wystarczających dochodów),
- e) zamiana mieszkań komunalnych,
- f) przydział odrębnego lokalu najemcy zajmującemu część lokalu wspólnego,

2) lokale socjalne:

- a) lista oczekujących na lokal socjalny na podstawie wyroku sądowego o eksmisję z uprawnieniem do lokalu socjalnego,

b) lista zakwalifikowanych na lokale socjalne,

c) zamiany z mieszkań komunalnych na lokale socjalne, jeśli gmina odzyska mieszkanie większe w zamian za mniejsze lub jeśli zamiany wymaga zagrożenie eksmisją.

§ 10. 1. Umowę najmu na mieszkanie komunalne zawiera się na czas nieoznaczony.

2. Umowę najmu na lokal socjalny zawiera się na okres 1 roku.

3. Umowę najmu zawiera się po udokumentowaniu przez osobę, której zaproponowano przydział lokalu, dochodów członków gospodarstwa domowego umożliwiających zawarcie przedmiotowej umowy.

4. W przypadku przedłużania umowy najmu na lokal socjalny i przekroczeniu progów dochodowych zawartych w § 2 ust. 2, gmina może zawrzeć nową umowę na warunkach obowiązujących dla mieszkań komunalnych.

§ 11. 1. Wypowiadanie umów najmu odbywać się będzie zgodnie z zasadami zawartymi w ustawie 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. 266z późn. zm.).

2. Gmina może wycofać wypowiedzenie umowy najmu z tytułu zaległości czynszowych tylko w przypadku całkowitego uregulowania należności czynszowych.

3. Wójt Gminy Białe Błota może podjąć decyzję o ponownym zawarciu umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny do tego lokalu wskutek wypowiedzenia z uwagi na zadłużenie w opłatach za używanie lokalu, jeżeli osoba ta uregulowała wszystkie należności wobec gminy łącznie z kosztami dochodzenia tych należności, a osoba ta spełnia warunki przydziału lokalu określone w § 7.

4. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 3, przysługuje również w stosunku do osób, wobec których sąd orzekł eksmisję z uwagi na zadłużenia w opłatach za używanie lokalu, a osoby te po wydaniu wyroku sądowego uregulowały wszystkie należności wobec Gminy łącznie z kosztami dochodzenia tych należności, a osoba ta spełnia warunki przydziału lokalu określone w § 7.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 12. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Białe Błota może być dokonana:

a) jako wzajemna zamiana dwóch najemców mieszkaniowego zasobu gminy Białe Błota,

b) jako zamiana pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota a najemcą lokalu nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota.

2. Warunkiem dokonania zamiany lokalu jest posiadanie tytułu prawnego do lokali stanowiących przedmiot zamiany.

3. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota a najemcami lokali nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota jest uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego i właściciela lokalu nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota.

4. W przypadku odzyskania mieszkania komunalnego w wyniku realizacji prawomocnego orzeczenia sądowego (eksmisja) można dokonać zamiany z innym najemcą samodzielnego lokalu komunalnego o mniejszej powierzchni użytkowej lokalu po spełnieniu łącznie następujących warunków:

a) po zdaniu uprzednio zajmowanego lokalu w stanie nie pogorszonym i wolnego od osób i rzeczy,

b) spełnieniu kryteriów dochodowych, o których mowa w § 2.

5. Zamiana lokalu dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy.

6. Gmina może proponować zamianę lokalu mieszkalnego komunalnego na lokal socjalny najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.

7. Gmina może dokonać zamiany z najemcami mieszkań komunalnych, znajdującymi się w budynkach socjalnych i z przeznaczeniem na lokale socjalne.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 13. 1. Ubieganie się o mieszkanie rozpoczyna się od złożenia przez zainteresowanego wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota.

2. Zarejestrowane wnioski podlegają zaopiniowaniu.

3. Uprawnioną do opiniowania wniosków jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy Białe Błota raz na cztery lata.

4. Osoby składające wniosek, pozytywnie zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową po zatwierdzeniu przez Wójta Gminy Białe Błota zostają dopisane do istniejących list oczekujących na przydział mieszkań komunalnych i lokali socjalnych. Listy oczekujących znajdują się w Referacie Gospodarki Przestrzennej i Mienia Komunalnego.

5. Tryb przyjmowania i rozpatrywania wniosków jest jawny w zakresie nie kolidującym z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

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

§ 14. 1. Po śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują:

- a) małżonek nie będący współnajemcą lokalu,
- b) dzieci najemcy i jego współmałżonka,
- c) inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych,
- d) osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

2. W przypadku pisemnej rezygnacji najemcy i wymeldowaniu z lokalu, umowa najmu może być zawarta z osobą wskazaną przez byłego najemcę – będącą osobą bliską, na stałe zameldowaną i zamieszkującą w tym lokalu.

3. Po rozwodzie i wymeldowaniu się najemcy z lokalu, umowa najmu może być zawarta ze współmałżonkiem pozostającym w tym lokalu.

4. W przypadku większej ilości uprawnionych osób, które wstępują w stosunek najmu po śmierci najemcy, umowę najmu zawiera się z osobą pełnoletnią wskazaną przez pozostałych. W przypadku braku możliwości ustalenia najemcy, osobę do zawarcia umowy najmu powinien wskazać sąd.

5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu po śmierci najemcy, pod warunkiem, że były na stałe zameldowane w lokalu i zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5 lat i spełniają kryteria zawarte w § 7.

6. Warunkiem zawarcia umowy najmu po śmierci najemcy jest brak zaległości czynszowych na lokalu lub zawarcie ugody na spłatę należności w ratach.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 15. W mieszkaniowym zasobie Gminy Białe Błota brak lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 16. Traci moc Uchwała Nr XXVII/216/98 Rady Gminy Białe Błota z dnia 30 marca 1998 r. w sprawie ustalenia zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Białe Błota oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane pierwszej kolejności.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Uzasadnienie

Uchwała podjęta została w wykonaniu zapisu art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Celem podjęcia uchwały jest uporządkowanie zasad wynajmowania mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Błota. Zasady przyjęte w niniejszej uchwale przyczynią się do efektywniejszego gospodarowania tym zasobem.