



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 8 kwietnia 2013 r.

Poz. 1512

UCHWAŁA Nr XXIX/28/2013 RADY GMINY SADKI

z dnia 28 marca 2013 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2, i art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266; 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; z 2010 r. Nr 3, poz. 13; z 2011 r. Nr 224, poz. 1342; z 2012 r. Nr 951) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806 z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Nr 153, poz. 1271 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 214, poz. 1806; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567, z 2013 r. poz. 153) Rada Gminy Sadki uchwala, co następuje:

1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sadki oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Sadki.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa jest o ustawie, należy rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. – o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami).

§ 3. Za osobę bezdomną uważa się osobę bezdomną zgodnie z art. 6 ust. 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1362 z późniejszymi zmianami).

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 zniżek

§ 4. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane osobom, których dochód miesięczny brutto w dniu objęcia lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 175% najniższej emerytury na osobę;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 150% najniższej emerytury na osobę.

§ 5. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom, których dochód miesięczny brutto w dniu objęcia lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 100% najniższej emerytury na osobę;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 75 % najniższej emerytury na osobę.

§ 6. Obniżka czynszu na podstawie uchwały przysługuje osobom:

- 1) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 60% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- 2) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury na osobę obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

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

§ 7. Ustala się, że umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy będą zawierane według następującej kolejności z osobami:

- 1) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 2) wступującymi z mocy ustawy w stosunek najmu lokalu;
- 3) którym należy dostarczyć lokal z powodu konieczności rozbiórki budynku, stwierdzonej przez organ nadzoru budowlanego, które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy;
- 4) które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy;
- 5) które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości a zamieszkiwały poprzednio na pobyt stały na terenie Gminy Sadki;
- 6) bezdomnymi, które przez okres ostatnich 5 lat przebywały na terenie Gminy Sadki;
- 7) które zamieszkują w lokalu stanowiącym własność osoby fizycznej, zamierzającej zamieszkać w swojej własności, a nie dysponującej lokalem zamiennym;
- 8) zajmującym dotychczas część lokalu wspólnego, jeżeli zostanie opróżniona jego część;
- 9) pozostającymi w trudnych warunkach mieszkaniowych;
- 10) które przekażą większy, dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji gminy w celu otrzymania lokalu o mniejszej powierzchni;
- 11) występującymi o lokal mieszkalny w celu poprawy dotychczasowych warunków zamieszkania.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

- 1) którym z mocy prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opróżnienie i opuszczenie lokalu, przyznano prawo do otrzymania lokalu socjalnego;
- 2) których umowa najmu lokalu socjalnego wygasa i które osiągają dochody, o których mowa w § 5;
- 3) które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości a poprzednio były zameldowane na stałe na terenie Gminy Sadki;
- 4) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 5) które są osobami bezdomnymi.

§ 9. W wyjątkowych przypadkach, uwzględniając szczególną sytuację rodzinno-mieszkaniową wnioskodawcy, bądź szczególne okoliczności sprawy, Wójt Gminy Sadki może przyznać lokal mieszkalny pomimo nie zaistnienia przesłanki, o której mowa w ust. 1 i 2. O dokonanej przydziale Wójt informuje komisję mieszkaniową podając uzasadnienie swojej decyzji.

§ 10. Decyzję o przekwalifikowaniu lokalu na lokal socjalny, bądź lokalu socjalnego na lokal (w przypadku podwyższenia standardu dotychczasowego lokalu socjalnego) podejmuje Wójt.

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

§ 11. Wójt może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli są dziećmi najemcy, jego rodzicami, osobami przysposobionymi lub innymi osobami, wobec których

najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobami, które pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

§ 12.1. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, Wójt wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza miesięczny termin na przekazania lokalu.

2. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust. 1 wszczyna się postępowania sądowe o eksmisję.

§ 13.1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji Wójta.

2. Wójt wzywa osoby, o których mowa w ust. 1 do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza miesięczny termin na przekazanie lokalu.

3. W wyjątkowych przypadkach Wójt może wydłużyć termin na przekazanie lokalu na okres do 6-ciu miesięcy.

4. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1-3, obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust 1 i 2 Ustawy.

5. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 2 lub po upływie terminu określonego w ust. 3, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego, może być zawarta z innymi osobami niż wymienione w § 8 pkt 1 po uzyskaniu opinii komisji mieszkaniowej.

§ 14. W stosunku do osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu zgodnie z art. 691 Kodeksu cywilnego po śmierci najemcy Wójt może zawrzeć umowę, gdy spełnione są łącznie następujące przesłanki:

- 1) osoba zamieszkiwała z najemcą do chwili śmierci przez co najmniej 5 lat;
- 2) osoba, która nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu w którym mogła by zamieszkać.

5. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 15. Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być:

- 1) przekazywane w najem lub dzierżawę gminnym jednostkom organizacyjnym lub wynajmowane organizacjom pozarządowym na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej;
- 2) wynajmowane rodzinom wielodzietnym uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Sadki;
- 3) wynajmowane w wyniku pisemnego przetargu ofertowego lub wynajmowane najemcom w drodze zamiany;
- 4) wynajmowane najemcom części lokalu wspólnego:
 - po zwolnieniu pozostałej jego części,
 - którzy dokonali adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne, zwiększając powierzchnię użytkową dotychczasowego lokalu mieszkalnego,
 - po dokonanej adaptacji poddasza lub innych pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne,
 - w drodze zamiany.

6. 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.

§ 16.1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach (lokalne spółdzielcze, zakładów pracy, lokale lub domy stanowiące własność osób fizycznych) z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.

3. Zamiana może być dokonana po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego (Wójta Gminy Sadki).

4. Wynajmujący odmówi zgody na dokonanie zamiany gdy:

- 1) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu;
- 2) którakolwiek z osób (najemców) ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą należności czynszowych, chyba, że zawarto porozumienie jego spłaty;

- 3) w wyniku zamiany, w którymkolwiek z lokali doszłoby do sytuacji zamieszkania w warunkach zagęszczenia, tj. mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej na 1 osobę uprawnioną.

7. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 17. Ustala się warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka rodziny nie przekracza 5 m²;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym brak jest instalacji wodnej i kanalizacyjnej;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, w którym brak jest oddzielnej kuchni i wc;
- 4) zamieszkiwanie w lokalu lub budynku, którego stan techniczny uniemożliwia normalne z niego korzystanie.

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

§ 18.1. Wnioski o przydział lokalu mieszkalnego lub socjalnego winny być złożone w Referacie Inwestycji, Gospodarki Przestrzennej i Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Gminy w Sadkach na drukach zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

2. Wnoskom złożonym bez zachowania trybu określonego w ust. 1 lub nie podpisanym nie nadaje się biegu.

3. W razie wadliwego wypełnienia właściwego wniosku wnioskodawca zostaje wezwany do jego uzupełnienia w nieprzekraczalnym terminie 7 dni pod rygorem pozostawienia sprawy bez rozpoznania.

4. Prawidłowo wypełnione wnioski opiniuje społeczna komisja mieszkaniowa, która działa na podstawie Regulaminu ustanowionego Zarządzeniem Wójta Gminy Sadki.

§ 19.1. Wójt Gminy Sadki przy współudziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej sporządza roczne listy osób i rodzin spełniających przesłanki do przydziału komunalnego lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

2. Umieszczenie osoby lub rodziny na liście, o której mowa w ust. 1 nie stanowi zobowiązania Gminy Sadki do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

3. Kolejność przydziału lokali odbywa się według listy w miarę pozyskanych przez Gminę wolnych lokali.

4. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie w siedzibie Urzędu Gminy Sadki na okres minimum jednego miesiąca.

5. Lista winna zawierać informację o możliwości składania odwołania do Wójta Gminy Sadki w ciągu miesiąca od daty podania informacji do publicznej wiadomości.

6. Odwołania rozpatrywane są przez Wójta Gminy Sadki po zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

7. Listę zatwierdza Wójt Gminy Sadki.

§ 20. Skreślenie z listy następuje w przypadku gdy:

- 1) dane zawarte we wniosku o przydział mieszkania są nieprawdziwe;
- 2) wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie gminy Sadki przez okres dłuższy niż 2 lata;
- 3) wnioskodawca, z którym jest utrudniony kontakt, brak informacji o zmianie adresu do korespondencji jak również przez okres 2 lat nie okazuje zainteresowania sprawą przydziału;
- 4) zrzeczenia się przez byłego współmałżonka na rzecz osoby ujętej w przyjętym wniosku;
- 5) wnioskodawca odmówi przyjęcia proponowanego lokalu mieszkalnego.

§ 21. Oczekujący z jednej listy, pozostający opiekunem dzieci, który przedłoży wyrok o rozwodzie pozostaje na tej samej pozycji na liście osób oczekujących na lokal a osoba samotna zostaje dopisana na koniec listy. W przypadku rodziny bezdzietnej pozostaje na tej samej pozycji wnioskodawca, a były współmałżonek zostaje dopisany na koniec listy.

§ 22. Nie przystąpienie w ciągu 7 dni od odebrania skierowania przez osobę wskazaną do objęcia lokalu mieszkalnego z zasobu komunalnego do podpisania umowy najmu bez uzasadnionej przyczyny lub rezygnacja z zaproponowanego lokalu powoduje wygaśnięcie uprawnień do przyznanego lokalu i powoduje skreślenie z listy osób i rodzin uprawnionych do mieszkania z zasobu komunalnego

§ 23. Wójt Gminy Sadki uprawniony jest do ponownego zawarcia umowy najmu z byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowanego lokalu uregulował w całości zaległości czynszowe lub uregulował w części zaległości czynszowe i zawarł ugodę odnośnie terminów spłaty pozostałej kwoty bądź wykonał inne obciążające go obowiązki, stanowiące podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

9. Przepisy końcowe

§ 24. Listy uprawnionych do ubiegania się o przydział podlegają weryfikacji raz w roku.

§ 25. Traci moc uchwała nr XXVIII/16/2013 Rady Gminy Sadki z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sadki.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sadki.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
Michał Piszczek

załącznik nr 1
do uchwały nr XXIX/28/2013
Rady Gminy Sadki
z dnia 28 marca 2013 r.

.....
Imię i nazwisko wnioskodawcy
.....

Nr sprawy

Data wpływu

Wójt Gminy Sadki

I. WNIOSEK O WYNAJEM LOKALU MIESZKALNEGO LUB SOCJALNEGO

Uprzejmie proszę o wynajęcie lokalu mieszkalnego, socjalnego*) dla wymienionych osób:

Lp.	Imię i nazwisko	Rok urodzenia	Stosunek do wnioskodawcy	Źródło utrzymania	
				Wynagrodzenie za okres 6 miesięcy (netto)	Potwierdzenie zakładu pracy
1	2	3	4	5	6
1			wnioskodawca		
2					
3					
4					
5					
6					
7					

Inne dochody stałe osób wymienionych wyżej wynoszą:

.....

wypełnia wnioskodawca

Dochody razemzł. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu wynosizł.

Informuję, iż zajmowany obecnie przez moją rodzinę lokal mieszkalny znajdujący się przy ul. jest:

spółdzielczym lokatorskim, spółdzielczym własnościowym, komunalnym, służbowym, własnościowym, innym*). Położenie na kondygnacji

Wypożyczenie:

podać instalacje

Lokal mieszkalny składa się zpokoi o powierzchni:m² (podać powierzchnię każdego pokoju) oraz kuchni o powierzchnim².

Całkowita powierzchnia użytkowa wynosim².

Mieszkanie zajmowane jest:

a) samodzielnie

b) wspólnie, zgodnie z przedstawioną tabelą*)

Lp.	Powierzchnia (liczba pokoi)	Imię i nazwisko najemcy	Liczba zamieszkałych osób	Uwagi
1	2	3	4	5
1				

2				
3				

Kuchnia użytkowana jest samodzielnie – wspólnie*)

Okres zamieszkania

Uzasadnienie wniosku:

.....
.....
.....
.....
.....

Sadki, dnia

.....

podpis