

Załącznik

do uchwały nr XII/57/2007

Rady Gminy Dębica Kaszubska

z dnia 23 października 2007 roku.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dębica Kaszubska

§1

1. Niniejsze zasady mają zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy, o którym mowa w art. 20 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego tworzonego w celu realizacji zadań o których mowa w art. 4 tej ustawy.

2. Gmina wynajmuje na warunkach określonych w niniejszych zasadach lokale mieszkalne osobom prowadzącym gospodarstwa domowe o niskich dochodach, a także, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie wymienionej w ust. 1, zapewnia lokale zamienne i lokale socjalne.

§2

Zarządca wyznacza z mieszkaniowego zasobu gminy lokale odpowiadające warunkom określonym w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy wymienionej w § 1 niniejszych zasad, które będą oddawane w najem jako lokale socjalne oraz prowadzi ich ewidencję.

§3

1. W zasobie mieszkaniowym gminy wydziela się lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy lub pracy opartej na innej podstawie, przeznaczone dla osób, których zatrudnienie na terenie gminy ma szczególne znaczenie społeczne dla ogółu mieszkańców.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 znajdują się w budynkach związanych z ochroną zdrowia, tj. w Dębicy Kaszubskiej, Borzęcinie oraz Budowie.

3. O wyborze najemcy lokalu, o którym mowa w ust. 1 decyduje Wójt Gminy.

4. Niniejsze zasady nie dotyczą osób, którym zapewnienie warunków mieszkaniowych regulują odrębne przepisy.

§4

1. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony osobom:

1) zamieszkującym w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną uprawnioną osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni pokoi,

2) których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień zawarcia umowy najmu nie przekracza:

a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

b) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

§5

1. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom:

- 1) zamieszkującym w lokalach nie nadających się na pobyt stały ludzi lub w lokalach, w których na jedną uprawnioną osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni pokoi,
 - 2) których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień zawarcia umowy najmu nie przekracza:
 - a) 50% najniższej emerytury - w gospodarstwie wieloosobowym,
 - b) 75% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

§ 6

Wysokość dochodu ustala się na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 roku Nr 71, poz. 734, z późn. zm.)

§ 7

1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu najmu, ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy lokalu mieszkalnego, stanowiącego gminny zasób mieszkaniowy.
2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali, których średni dochód w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył na członka gospodarstwa domowego wysokości kwoty najniższej emerytury.
3. Na pisemny wniosek najemcy czynsz może zostać obniżony:
 - 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego :
 - a) o 40 % przy dochodzie nieprzekraczającym 70% najniższej emerytury;
 - b) o 20% przy dochodzie nieprzekraczającym 100% najniższej emerytury;
 - 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego :
 - a) o 40% przy dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczającym 35% najniższej emerytury;
 - b) o 20% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczającym 55% najniższej emerytury.
4. Obniżka czynszu nie dotyczy najemców posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz najemcy lokali socjalnych.
5. Przyznana ulga podlega wstrzymaniu w wypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano obniżkę, nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach sięga wysokości dwumiesięcznego czynszu. Nieuregulowane zaległości w okresie trzech miesięcy od dnia wydania decyzji o wstrzymaniu powoduje jej wygaśnięcie.
6. Obniżkę czynszu, o której mowa powyżej, udziela się na okres 12 miesięcy.

§ 8

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i najmu na lokal socjalny przysługuje osobom:
 - 1) uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego ,
 - 2) które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Poza kolejnością zawarcie umowy najmu przysługuje osobom:

- 1) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych,
- 2) które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności i pochodzą z terenu gminy,
- 3) które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego.

3. Pierwszeństwa nie stosuje się do wypadków, w których powodem wydania wyroku nakazującego opróżnienie lokalu jest znęcanie się nad rodziną.

§9

Ustala się następujące warunki dokonywania zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1) zamiana na inny wolny lokal może nastąpić:

- a) w przypadku, gdy występuje zagęszczenie poniżej 5 m² powierzchni pokoi na 1 osobę,
- b) w przypadkach uzasadnionych względami zdrowotnymi najemcy lub członka gospodarstwa domowego, udokumentowanymi przez właściwą komisję lekarską,
- c) przy jednoczesnym wywiązaniu się z obowiązku regularnego uiszczania czynszu i opłat za dotychczas zajmowany lokal,
- d) utrzymywaniu we właściwym stanie sanitarnym i technicznym dotychczas zajmowanego lokalu,
- e) gdy wnioskodawca posiada stałe źródło dochodów wystarczających na opłacenie wydatków mieszkaniowych,

2) zamiana lokali w trybie porozumienia między najemcami jest możliwa w sytuacji, gdy:

- a) najemcy uregulowali ewentualne zadłużenia za dotychczas zajmowane lokale,
- b) w przypadku zamian między najemcami lokali komunalnych z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach - tytuły prawne do tych lokali zostaną przeniesione na rzecz stron,
- c) gdy w wyniku zamiany na żadną ze stron nie będzie przypadać powierzchnia mniejsza niż 5 m² na osobę.

§10

1. Zwolniony lokal przylegający do lokalu zajmowanego przez najemcę może być połączony z tym lokalem na wniosek najemcy, w celu poprawy warunków zamieszkania, jeżeli brak jest możliwości utworzenia odrębnego lokalu mieszkalnego.

2. Najemca posiada źródło dochodu gwarantujące utrzymanie powiększonego lokalu.

§11

Ustala się n/w kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²:

- 1) lokal zostanie oddany w najem rodzinom 8-mio i więcej osobowym,
- 2) w przypadkach kiedy nie będzie wniosków rodzin 8-mio i więcej osobowych wówczas lokal taki zostanie oddany rodzinie o mniejszej ilości osób,
- 3) w przypadku, gdy rodzina będzie liczyła mniej niż 6 osób, czynsz za lokal zostanie podwyższony o 50% stawki bazowej.

§12

Ustala się następujące zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy:

1)umowa może być zawarta z osobą:

a) która mieszkała stałe z najemcą do chwili jego śmierci lub opuszczenia lokalu,

b) była zameldowana na pobyt stały,

c) lokal znacząco nie przewyższa podstawowych wymogów lokalu mieszkalnego

2)w uzasadnionych przypadkach może nastąpić zmiana najemcy (wiek, stan zdrowia, uniemożliwiający podejmowanie samodzielnych decyzji itp.) na stałe zamieszkującą z nim osobę bliską wskazaną przez najemcę.

§13

Ustala się następujący tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali:

1)wnioski o najem lokali rozpatrywane i opiniowane będą przez doraźną, społeczną komisję mieszkaniową powołaną zarządzeniem Wójta Gminy Dębica Kaszubska,

2)komisja ta przyjmuje następujący tryb rozpatrywania i opiniowania wniosków:

a) przeprowadzenie wizji lokalnych u wnioskodawców ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego,

b) zaopiniowanie wniosków według kryteriów ustalonych w niniejszych zasadach,

c) przedstawienie propozycji wskazanej osoby do zawarcia umowy najmu na mieszkanie,

3)zawieranie umów najmu odbywa się na podstawie sporządzonego wykazu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu,

4)wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu podaje się do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy,

5)warunki określone w § 4 i § 5 muszą być spełnione w chwili kwalifikowania wniosku.

§14

W przypadkach nie objętych postanowieniami niniejszych zasad, decyzje w sprawie uzyskania tytułu prawnego do lokalu podejmuje Wójt Gminy.