

UCHWAŁA NR XXIII/199/2002
Rady Gminy w Polskiej Cerekwi
z dnia 15 lutego 2002 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Polska Cerekiew

na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 3 pkt 1, 2,3, 4, 5, 7 oraz art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 739) Rada Gminy w Polskiej Cerekwi

uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwałą niniejszą ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Polska Cerekiew.

§ 2

1. O najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się osoby pełnoletnie zamieszkujące na stałe lub pracujące na terenie Gminy przez okres nie krótszy niż 3 lata, które nie są najemcami mieszkalnych lokali komunalnych, spółdzielczych jak również właścicielami lokali bądź budynków mieszkalnych .
2. Wnioskodawca zobowiązany jest podać:
 - dane meldunkowe, potwierdzone przez organ meldunkowy,
 - dane o zajmowanym obecnie mieszkaniu, potwierdzone przez właściciela bądź zarządcę lokalu,
 - dane o dochodach brutto rodziny z okresu 3 - miesięcznego, przedstawionego w formie zaświadczenia, uzyskane:
 - a) u pracodawcy z tytułu zatrudnienia, zlecenia lub umowy o dzieło,
 - b) z tytułu ubezpieczenia społecznego,
 - c) w ośrodku pomocy społecznej - z tytułu otrzymanej pomocy socjalnej,
 - d) w powiatowym urzędzie pracy - z tytułu otrzymanego zasiłku dla bezrobotnych

Wnioski o najem są przyjmowane i rejestrowane na stanowisku inspektora ds. gospodarki komunalnej w Urzędzie Gminy w Polskiej Cerekwi.

3. Wnioskodawca w terminie 14 dni od daty złożenia kompletnego wniosku winien otrzymać informację o zarejestrowanym wniosku oraz o dalszym postępowaniu. W razie niekompletności wniosku, wnioskodawca otrzymuje informację o zakresie jego uzupełnienia.
4. w celu ułatwienia osobom ubiegającym się o najem lokalu mieszkalnego sporządzenie wniosku zgodnie z ust. 2, Wójt Gminy może ustalić wzór wniosku o najem lokalu mieszkalnego.

§ 3

1. Pierwszeństwo najmu komunalnego lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony przyznaje się osobom:

- uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy, orzeczenia sądowego lub posiadającym tytuł prawny do zamieszkiwania w budynku podlegającym rozbiórce w związku z inwestycjami Gminy lub z uwagi na stan techniczny,
- które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności,
- które posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu przeprowadzenia remontu związanego z zagrożeniem bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
- niepełnosprawnym i inwalidom trwale niezdolnym do pracy lub rodzinom, w których skład wchodzi takie osoby,
- rodzinom wielodzietnym posiadającym czworo lub więcej dzieci.

2. Lokale, stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy, mogą być również najmowane przez osoby znajdujące się w trudnych warunkach mieszkaniowych, które osiągają dochód nie wyższy niż :

- 1) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, biorąc pod uwagę średni miesięczny dochód zainteresowanego z 3-ch ostatnich miesięcy poprzedzających datę zarejestrowania wniosku,
- 2) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, na jednego członka, biorąc pod uwagę średni miesięczny dochód zainteresowanego z okresu, o którym mowa w pkt. 1, poprzedzającego datę kwalifikacji wniosku .

3. Do dochodu, o którym mowa w ust. 2 wlicza się przeliczone na członka rodziny dochody obliczone wg przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

4. W rozumieniu niniejszych zasad za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osoby zamieszkujące w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 7 m² ogólnej powierzchni użytkowej.

§ 4

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być również wynajmowane bez względu na wysokość dochodu osobom, które:

- 1) zostały uznane przez Zarząd Gminy za niezbędne dla Gminy ze względu na rodzaj wykonywanej przez nie pracy zawodowej. Przez pracę zawodową rozumie się zatrudnienie (zamiar zatrudnienia potwierdzony zawartą umową przedwstępną) na terenie Gminy w ramach stosunku pracy na czas nieokreślony, z zastrzeżeniem ust.3,
- 2) zajmują lokal bez tytułu prawnego na skutek rozwiązania umowy najmu z powodu zaległości czynszowych, jeżeli spełniają łącznie niżej wymienione warunki:

a) uregulowały w całości należności z tytułu zajmowania lokalu (zaległości czynszowe z odsetkami wraz z opłatami eksploatacyjnymi, należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu wraz z opłatami eksploatacyjnymi itd.) oraz związane z nimi koszty sądowe i egzekucyjne;

b) mieszkanie utrzymane jest w należytych stanie technicznym i sanitarnym;

c) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 „a”, o ponownym nawiązaniu stosunku najmu decyduje Zarząd Gminy odrębną uchwałą.
3. Osobom, o którym mowa w ust. 1 mogą być wynajmowane lokale mieszkalne, jeżeli Rada Gminy w formie odrębnej uchwały wydzieli w mieszkaniowym zasobie gminy lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy. Z osobami tymi zawiera się umowy najmu lokali mieszkalnych na czas trwania stosunku pracy.

§ 5

1. Na lokale socjalne przeznacza się lokale o obniżonej wartości użytkowej.
2. Powierzchnia użytkowa lokalu socjalnego nie powinna przekraczać 5 m² na każdą zameldowaną na pobyt stały osobę.

§ 6

1. Pierwszeństwo do najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
 - a) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w niedostatku, wskutek czego ich dochód miesięczny nie zezwala na wynajem lokalu na zasadach ogólnych,
 - b) jako najemcom mieszkaniowego zasobu Gminy wypowiedziano im umowę najmu na skutek zaległości czynszowych,
 - c) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.
2. W pierwszej kolejności zawiera się umowy najmu lokalu socjalnego z osobami uprawnionymi do tego lokalu z mocy orzeczenia sądu.
3. Za osobę znajdującą się w niedostatku uznaje się osobę, której średni miesięczny dochód w okresie 6 - ciu miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosku o najem lokalu socjalnego nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym.
4. Dochodem, o którym mowa w ust. 3, jest dochód brutto w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie domowym.
5. Za osoby, którym przysługuje pierwszeństwo do najmu lokalu socjalnego uważa się również osoby, które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej lub pożaru.

§ 7

1. Umowa najmu lokalu socjalnego jest zawierana na okres 12 - tu miesięcy, z możliwością jej przedłużenia na następne 12 miesięczne okresy, jeżeli najemca znalazł się w sytuacji uzasadniającej przedłużenie umowy.
2. Jeżeli obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego wynika z orzeczenia sądowego, umowę najmu zawiera się zgodnie z treścią orzeczenia sądu.

§ 8

1. Osobom, które nie spełniają kryteriów określonych w niniejszych zasadach można oddawać w najem lokale nie spełniające wymagań do zasiedlenia, zakwalifikowane do remontu, w zamian za wykonanie remontu we własnym zakresie i na własny koszt. Zakres i termin wykonania remontu określi umowa najmu.
2. Z osobami, o których mowa w ust. 1, zawiera się umowy na czas określony, nie krótszy jednak niż 3 lata.
3. Zarząd Gminy określi, które lokale przeznacza się do remontu.

§ 9

1. Lokale mieszkalne, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przekraczające powierzchnię 80 m², oddawane są w najem za zapłatę czynszu ustalonego w drodze publicznego przetargu na najem lokalu. Jako stawkę wyjściową w przetargu przyjmuje się 150 % stawki podstawowej określonej przez Zarząd Gminy zgodnie z art. 8 pkt 1 powołanej na wstępie ustawy.
2. Zarząd Gminy może, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, wynajmując lokal, o którym mowa w ust. 1, w trybie bezprzetargowym, przy czym wysokość czynszu wolnego nie może być niższa od stawki wyjściowej określonej w ust. 1.

§ 10

Osoby zakwalifikowane do najmu lokali komunalnych, oczekujące na zawarcie umowy, winny aktualizować wniosek poprzez informowanie Urzędu Gminy w okresach do końca I kwartału każdego roku, o dochodach oraz o sytuacji mieszkaniowej. Brak aktualizowania wniosku w ciągu 30 dni uznany zostanie za rezygnację z oczekiwania na najem lokalu.

§ 11

1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, z którymi zawarte są umowy najmu na czas nie oznaczony, mogą dokonać zamiany tych lokali na inne wolne lokale pozostające w dyspozycji tego samego wynajmującego.
2. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nie oznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań.
3. Odmowa udzielenia zgody na zawarcie umowy najmu w wyniku zamiany między osobami zainteresowanymi może nastąpić jedynie w przypadku, gdy:
 - 1) w wyniku zamiany nastąpiło zaniżenie normy poniżej 5 m² powierzchni pokoi w przeliczeniu na jedną osobę,
 - 2) występujący o zamianę mają zaległości czynszowe,
 - 3) jedna ze stron posiada na terenie Gminy tytuł prawny do innego lokalu lub budynku mieszkalnego, nie będącego przedmiotem zamiany.

§ 12

Zarząd Gminy, na wniosek zainteresowanego może wyrazić zgodę na zmianę umowy najmu lokalu mieszkalnego poprzez objęcie nią dodatkowych pomieszczeń, które nie spełniają warunków do uznania ich za samodzielny lokal mieszkalny.

§ 13

Na pisemny wniosek osoby, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę, zawiera się umowę najmu, jeżeli osoba ta jest osobą bliską najemcy w rozumieniu art. 691 § 1 Kc.

§ 14

Osoby, które zamieszkiwały wspólnie z najemcą i nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu po jego śmierci, nawiązuje się stosunek najmu lokalu mieszkalnego, w którym zamieszkiwały, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu albo gdy ze względu na stan zdrowia, wiek lub co najmniej 10 letnie zerwanie wszelkich więzi życiowych z poprzednim miejscem zamieszkania nie mogą do niego powrócić.

§ 15

1. Najem lokali poddany jest kontroli społecznej.
2. Kontrolę rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych sprawuje Rada Gminy za pośrednictwem właściwych jej komisji.

§ 16

Najemca jest zobowiązany do przestrzegania ustalonego porządku domowego określonego regulaminem.

§ 17

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 18

Traci moc uchwała Rady Gminy w Polskie Cerekwi nr V / 39 / 95 z dnia 27 stycznia 1995 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 19

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy
Leonard Kasper