

UCHWAŁA NR LV/283/10
RADY MIEJSKIEJ W MILICZU

z dnia 8 października 2010 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Milicz

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz 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 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Miliczu uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Milicz, tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Milicz oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawarte w pierwszej kolejności.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 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 z późniejszymi zmianami),
- 2) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art.3 ust.3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. poz. 734 o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 Nr 71, poz. 734 z późniejszymi zmianami).

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Gmina Milicz gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej gminy Milicz,
- 2) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe.

2. Warunki określone w ust. 1 nie dotyczą osób, z którymi zawierane będą umowy w trybie wskazanym w § 12 ust.2 uchwały.

3. Warunek określony w ust. 1 pkt 2 nie dotyczy osób, którym przysługuje:

- 1) uprawnienie do lokalu zamiennego,
- 2) uprawnienie do lokalu socjalnego uzyskanego z wyniku prawomocnego orzeczenia sądowego.

4. Wymóg pełnoletności określony w ust. 1 nie dotyczy osób małoletnich wstępujących w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 1964 r. nr. 16 poz.93 z późniejszymi zmianami)

§ 4. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Milicz z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali związanych ze stosunkiem pracy, mogą być wynajmowane wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

2. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony, jednak nie dłużej niż na okres 3 lat.

§ 5. 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub socjalnego składa wniosek mieszkaniowy w Urzędzie Miejskim w Miliczu, do którego dołącza:

- 1) dowody potwierdzające przebywanie na terenie Gminy Milicz,
- 2) poświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów,

3) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych w celu realizacji wniosku mieszkaniowego.

2. Wnioskodawca uzupełnia złożony wniosek mieszkaniowy i informuje o zmianach mających wpływ na realizację wniosku.

3. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 6. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków mieszkaniowych jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, którym lokal przydzielono.

§ 7. 1. Ustalenie osób spełniających kryteria niniejszej uchwały następuje w formie list mieszkaniowych.

2. Listy mieszkaniowe sporządza Burmistrz Gminy Milicz.

3. Warunki uprawniające do wpisu na listę mieszkaniową muszą być spełnione w chwili zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 8. 1. Kontrolę społeczną w zakresie respektowania przepisów ustawy i uchwały w sprawach związanych z najmem lokali i lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Milicz, sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Burmistrz Gminy Milicz powołuje i odwołuje członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Tryb pracy oraz zakres działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa Regulamin Społecznej Komisji Mieszkaniowej zatwierdzony przez Burmistrza Gminy Milicz.

Rozdział 3.

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

§ 9. 1. Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać osoba, której średni miesięczny dochód z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekroczy 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Najemcą lokalu socjalnego może zostać osoba, której średni miesięczny dochód z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekroczy 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 75% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Dochód gospodarstwa domowego przypadający na jednego członka tego gospodarstwa, uzasadniający zastosowanie obniżek czynszu, nie może przekraczać 50% najniższej emerytury.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 10. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m2 powierzchni łącznej pokoi a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m2. Jeżeli o najem lokalu ubiegają się małżonkowie lub osoby żyjące w związku nieformalnym, zamieszkujące pod różnymi adresami, wymieniony warunek winien być spełniony przez obydwój wnioskodawców. Do obliczania zaludnienia bierze się pod uwagę wszystkie osoby faktycznie zamieszkałe w tych lokalach wymienione we wniosku mieszkaniowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnacje), wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu niepełnosprawności.

Rozdział 5.

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

§ 11. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) które wступują w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego,

- 2) uprawnionym do lokalu zamiennego,
 - 3) które zamieszkują w lokalach niespełniających warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:
- 1) pozbawionym lokalu mieszkalnego wskutek zdarzenia losowego w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej a nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
 - 2) które opuściły dom dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Milicz i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania,
 - 3) które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,
 - 4) które zamieszkują w lokalach niespełniających warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi

Rozdział 6.

Kryteria przydziału mieszkań o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 12. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², oddawane są w najem osobie, której gospodarstwo domowe składa się co najmniej z 6 osób, umieszczonej na liście mieszkaniowej, o której mowa w § 7 uchwały.

2. W przypadku braku osób określonych w ust. 1 lokal oddawany jest w najem w drodze przetargu ograniczonego, w którym mogą uczestniczyć członkowie wspólnoty samorządowej.

3. Stawkę wywoławczą do przetargu ustala Burmistrz Gminy Milicz indywidualnie dla każdego lokalu i nie może być ona niższa niż maksymalna stawka czynszu za najem lokalu z czynszem regulowanym obowiązująca w dniu ogłoszenia przetargu.

Rozdział 7.

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

§ 13. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez nich lokali z najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz najemcami lokali niewchodzących w skład tego zasobu za pisemną zgodą Burmistrza Gminy Milicz.

2. Nie zezwala się na dokonanie zamiany jeżeli:

- w jej wyniku na jednego członka gospodarstwa domowego wieloosobowego będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniej niż 10 m².
- występują zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu mieszkalnego, będącego własnością Gminy Milicz.

§ 14. 1. Na wniosek najemcy Burmistrz Gminy Milicz może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w wyniku takiej zamiany uzyska samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu powierzchni mieszkalnej (pokoi).

2. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować.

Rozdział 8.

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

§ 15. 1. Osoby pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy zgodnie z art. 691 kc lub po jego wyprowadzeniu Burmistrz Gminy Milicz:

- 1) w przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi kwalifikuje do najmu po stwierdzeniu zgodności z § 16 uchwały,
- 2) wszczyna w stosunku do nich postępowanie zmierzające do opróżnienia lokalu.

§ 16. Regulacja stanu prawnego, o którym mowa w § 15 ust. 1 może nastąpić na rzecz osób bliskich - małżonków nie będących współnajemcami lokalu, zstępnych, wstępnych, pełnoletniego rodzeństwa, powinowatych w tej samej linii lub stopniu, osób przysposobionych i przysposabiających, osób małoletnich przejętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osób pozostających we wspólnym pożyciu z najemcą - stale zamieszkujących w tym lokalu do chwili śmierci najemcy lub po jego wyprowadzeniu.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 17. Traci moc Uchwała Nr XXXI/267/02 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 14 lutego 2002 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Milicz (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2002 r. poz. 39 nr 1062)

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Milicz.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.