



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 23 lipca 2014 r.

Poz. 2840

UCHWAŁA NR XLI/245/14 RADY GMINY KOWIESY

z dnia 25 czerwca 2014 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kowiesy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594, 645, 1318 i z 2014 r. poz. 379) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 150) uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kowiesy.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXVI/140/09 Rady Gminy Kowiesy z dnia 29 czerwca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kowiesy.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
Barbara Kowalska

Załącznik nr 1
do uchwały nr XLI/245/14
Rady Gminy Kowiesy
z dnia 25 czerwca 2014 r.

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI,
WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KOWIESY**

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kowiesy wchodzi lokale mieszkalne i lokale socjalne stanowiące własność Gminy Kowiesy, które mogą być przedmiotem najmu lub zamiany wyłącznie na rzecz osób fizycznych.

2. Mieszkaniowy zasób gminy przeznaczony jest:

- 1) dla zaspokojenia potrzeb lokalowych mieszkańców gminy posiadających zamieszkanie na terenie gminy od co najmniej pięciu lat i nie mających tytułu prawnego do lokalu lub budynku mieszkalnego;
- 2) dla osób zatrudnionych lub prowadzących działalność gospodarczą na terenie gminy, w wyznaczonym lokalu mieszkalnym nr 2, zlokalizowanym w budynku położonym w miejscowości Turowa Wola Nr 20 i w wyznaczonym lokalu mieszkalnym nr 2, zlokalizowanym w budynku położonym w miejscowości Kowiesy Nr 74, których wynajem jest związany ze stosunkiem pracy lub w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej na terenie gminy Kowiesy.

3. W przypadku braku wniosków o wynajem osób, o których mowa w pkt 2, najem może nastąpić z osobami spełniającymi warunki, o których mowa w pkt 1.

§ 2. 1. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawierane są:

- 1) na czas nieoznaczony;
- 2) na czas ściśle związany z okresem zatrudnienia lub prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 2.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 3. 1. O przydział lokalu mieszkalnego, z wyłączeniem lokali, których wynajem jest związany ze stosunkiem pracy lub prowadzeniem działalności gospodarczej, mogą ubiegać się osoby spełniające warunki określone w § 1 ust. 2 oraz:

- 1) nie posiadające tytułu prawnego do lokalu lub budynku mieszkalnego - dotyczy wszystkich osób zgłoszonych we wniosku;
- 2) zamieszkują w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 300% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 250% w gospodarstwach wieloosobowych.

2. O przydział lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby spełniające warunki zawarte w § 1 ust. 2 pkt 1 oraz:

- 1) nie posiadające tytułu prawnego do lokalu lub budynku mieszkalnego - dotyczy to wszystkich osób zgłoszonych we wniosku;

- 2) zamieszkują w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 70% w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. „a” ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1440, z późn. zm.) obowiązującą w dniu złożenia wniosku.

4. Za dochód uprawniający do przyznania lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych. Dochód stanowią wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

5. Do dochodu, o którym mowa w ust. 4, zalicza się dochód uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

Rozdział 2

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

§ 4. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w budynku z gminnego zasobu, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia;
- 2) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej;
- 3) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkują w lokalu uznanym za niemieszkalny;
- 4) ubiegających się o zmianę lokalu ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych.

§ 5. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
- 2) zamieszkują w lokalu, który został uznany za niemieszkalny;
- 3) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 4) zamieszkują w lokalu, który został przeznaczony do rozbiórki.

Rozdział 3

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas związany ze stosunkiem pracy lub prowadzeniem działalności gospodarczej

§ 6. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokali, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 2, mają osoby zatrudnione w instytucjach mających swoje siedziby na terenie gminy i działających w interesie społeczności lokalnej.

2. W przypadku braku potrzeb mieszkaniowych przez osoby zatrudnione w instytucjach mających swoje siedziby na terenie gminy i działających w interesie społeczności lokalnej, w stosunek najmu mogą wchodzić osoby prowadzące działalność gospodarczą na terenie gminy.

3. W przypadku najmu lokali wyznaczonych na wynajem związany ze stosunkiem pracy lub prowadzeniem działalności gospodarczej nie mają zastosowania warunki określone w § 3 ust. 1 i w § 4.

4. Okres najmu jest ściśle związany z okresem zatrudnienia lub prowadzenia działalności gospodarczej.

Rozdział 4 **Zamiana lokali mieszkalnych**

§ 7. 1. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany na lokal znajdujący się w innych zasobach za pisemną zgodą wynajmującego.

2. Nie zezwala się na dokonanie zamiany gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana jest sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania lokalami.

Rozdział 5 **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

§ 8. 1. Wnioski (podania) o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy mogą składać osoby, spełniające kryteria określone w Rozdz. I § 1 i § 3 niniejszych zasad, po ogłoszeniu wykazu o przeznaczeniu do wynajmu określonego lokalu.

2. Wnioski wraz z deklaracją o dochodach wg wzoru określonego w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie dodatków mieszkaniowych należy składać w Urzędzie Gminy Kowiesy.

3. Wnioski rozpatrywane będą przez Wójta Gminy Kowiesy.

§ 9. 1. Dla oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy oraz w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego Wójt Gminy Kowiesy może powołać w drodze zarządzenia zespół opiniujący.

2. Zespół opiniujący może liczyć od 3 do 5 osób.

3. W skład zespołu mogą być powołani radni, pracownicy Urzędu Gminy i jednostek organizacyjnych Gminy Kowiesy.

4. Opinia zespołu nie dotyczy wniosków o najem lokali związanych ze stosunkiem pracy lub prowadzeniem działalności gospodarczej, za wyjątkiem przypadku określonego w § 1 ust. 2 pkt 3 i w sytuacji, gdy o najem lokalu wnioskuje więcej niż jeden zainteresowany.

Rozdział 6 **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy**

§ 10. 1. W razie śmierci najemcy lokalu osoby bliskie, tj. wstępni, pełnoletnie rodzeństwo oraz zstępni najemcy, którzy pozostali w lokalu, a którzy nie wstąpili z mocy prawa w stosunek najmu, mogą ubiegać się w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu tego lokalu po spełnieniu kryteriów określonych w § 3, a ponadto po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) okres zameldowania (stałego lub czasowego) i wspólnego zamieszkiwania w tym lokalu ze zmarłym najemcą do chwili jego śmierci jest dłuższy niż 3 lata;
- 2) nie posiadaniu przez osoby bliskie w chwili śmierci najemcy tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego lub socjalnego bądź też prawa własności lub współwłasności budynku jednorodzinnego, bądź domu mieszkalnego (warunek ten dotyczy również współmałżonka tych osób).

2. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę osoby bliskie, o których mowa w ust. 1, które pozostały w opuszczonym lokalu, mogą się ubiegać w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu tego lokalu, po spełnieniu kryteriów określonych w § 3, a ponadto po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) okres zameldowania (stałego lub czasowego) i wspólnego zamieszkiwania w tym lokalu z najemcą, który opuścił lokal nie jest krótszy niż 5 lat;
- 2) nie posiadaniu przez osoby bliskie w chwili opuszczenia lokalu przez najemcę tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego (warunek ten dotyczy również małżonków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu opuszczonego przez najemcę).

3. Umowa najmu z osobami wymienionymi w ust. 1 i 2 może być zawarta jeżeli osoby te nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a wielkość i standard zajmowanego mieszkania odpowiada ich zdolności finansowej.

4. W przypadkach, w których dochód osób zamieszkujących z najemcą do czasu ustania stosunku najmu nie pozwala na wynajęcie tego lokalu mogą one ubiegać się o lokal socjalny.

Rozdział 7

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 11. Gmina nie posiada lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Rozdział 8

Postanowienia końcowe

§ 12. W sprawie nieuregulowanych w niniejszych zasadach mają odpowiednio zastosowanie:

- 1) ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.);
- 2) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150).