

**UCHWAŁA NR XI/84/11
RADY GMINY SŁAWNO**

z dnia 22 listopada 2011 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Sławno.**

Na podstawie art. 4 ust. 1 i 2, art. 5 ust. 1, art. 20 ust. 1 i 2, art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3, ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz.266, Nr 69, poz.626; z 2006r. Nr 86, poz.602, Nr 94, poz.657, Nr 167, poz.1193, Nr 249, poz.1833; z 2007r. Nr 128, poz.902, Nr 173, poz.1218; z 2010r. Nr 3, poz.13; z 2011r. Nr 224, poz.1342) oraz art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r. Nr 71, poz.734; z 2002r. Nr 216, poz.1826; z 2003r. Nr 203, poz.1966; z 2004r. Nr 240, poz.2406; z 2006r. Nr 64, poz.447, Nr 84, poz.587, Nr 208, poz.1535; z 2007r. Nr 35, poz.219; z 2011r. Nr 106, poz.622), oraz art. 40 ust.2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2001r. Nr 142, poz.1591; z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568; z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203; z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457; z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337; z 2007r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218; z 2008r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458; z 2009r. Nr 52, poz.420, Nr 157, poz.1241; z 2010r. Nr 28, poz.142 i poz.146, Nr 40, poz.230, Nr 106, poz.675; z 2011r. Nr 21, poz.113, Nr 117, poz.679, Nr 134, poz.777, Nr 217, poz.1281) **Rada Gminy Sławno uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Artykuły powołane w uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

§ 2. 1. Uchwała ma zastosowanie do:

- 1) mieszkaniowego zasobu gminy, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy;
- 2) lokali, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt.4 ustawy.
 2. W skład zasobu mieszkaniowego, wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Sławno.
 3. Zasobem mieszkaniowym w imieniu Gminy zarządza Wójt Gminy Sławno.
 4. Zasób mieszkaniowy Gminy Sławno służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób będących stałymi mieszkańcami Gminy Sławno.
 5. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umów najmu lokali na czas nieoznaczony i oznaczony określa **Załącznik Nr 1** do niniejszej uchwały.
 6. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.
 7. Kontrolę społeczną nad sposobem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Sławno sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy Sławno, jako organ doradczy i opiniodawczy oraz kontrolny.
 8. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie gminy składane są w Urzędzie Gminy Sławno.
 - 1) wnioski podlegają wstępnej ocenie w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe opisane we wniosku i dochód wnioskodawcy uprawniają go do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego;
 - 2) ustalenie osób spełniających kryteria zawarte w § 3 niniejszej uchwały następuje w formie rocznych wykazów;
 - 3) projekty rocznych wykazów sporządza w sposób jawny i zapewniający ich społeczną kontrolę Komisja Mieszkaniowa;

- 4) ostateczny wykaz osób ustala Wójt Gminy Sławno;
- 5) warunki określone w § 3 muszą być spełnione w chwili otrzymania skierowania na zawarcie umowy najmu lokalu.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony

§ 3. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być wynajmowane osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o niskim dochodzie gospodarstwa domowego.

2. Przez osoby o niskim dochodzie gospodarstwa domowego, o których mowa w ust.1, rozumie się osoby, których średni miesięczny dochód na jedną osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 175 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

3. Do dochodu, o którym mowa w ust. 2 zalicza się dochody uzyskiwane przez wnioskodawcę i członków jego rodziny, zgłoszonych do wspólnego zamieszkania według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734 ze zm.).

4. Poświadczenia o wysokości dochodu aktualizowane będą w trakcie rozpatrywania wniosku, w czasie sporządzania wykazu osób kierowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

5. Przepis ust.2 nie dotyczy objęcia lokalu w najem w wyniku dokonanej zamiany, oraz osób pozbawionych mieszkania w wyniku zdarzeń losowych (pożaru, katastrofy, klęski żywiołowej itp.).

Rozdział 3.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 4. 1. O poprawę warunków zamieszkiwania mogą ubiegać się osoby, zameldowane na pobyt stały na terenie Gminy Sławno i spełniające co najmniej jeden z następujących warunków:

- 1) nie mające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 2) nie będące właścicielami lub współwłaścicielami domów jednorodzinnych bądź domów mieszkalnych;
- 3) zamieszkujące w budynkach, które ze względu na zły stan techniczny zostały wyłączone z użytkowania;
- 4) zamieszkujące w lokalach, w których wielkość powierzchni użytkowej przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniejsza niż 10 m² ;
- 5) pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych (pożaru, katastrofy, klęski żywiołowej itp.).

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub oznaczony

§ 5. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego w budynku należącym do mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, posiadają metraż lokalu mieszkalnego mniejszy niż 5m² powierzchni użytkowej na osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym i mniej niż 10m² w gospodarstwie jednoosobowym, spełniają kryteria dochodowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały;
- 2) ubiegają się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal o mniejszej lub większej powierzchni użytkowej;
- 3) zaliczone są do kręgu osób bliskich najemcy o których mowa w art. 691 §1 Kodeksu cywilnego jeżeli stale zamieszkiwały, dłużej niż 3 lata, z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowychw inny sposób.

2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust.1 pkt. 3 jest ustalenie, że wyżej wymienione osoby nie mogą przekwaterować się do nowego miejsca zamieszkania.

§ 6. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być również wynajmowane osobom przybyłym do Gminy Sławno z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe, związane z rodzajem wykonywanej przez nie pracy zawodowej bez względu na wysokość uzyskiwanych przez nie dochodów.

2. Umowa najmu zawierana będzie na czas trwania stosunku pracy, bez prawa podnajmu albo oddania w bezpłatne używanie.

3. Umowa zawarta z osobą określoną w ust.1 może być rozwiązana w drodze wypowiedzenia przez każdą ze stron, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, oraz zamiany pomiędzy najemcami lokalinależących do tego zasobu.

§ 7. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wniosek najemcy mogą być zamienione:

- 1) na lokale o mniejszej powierzchni użytkowej;
- 2) na lokale o równorzędnej powierzchni użytkowej, ale położone na niższej kondygnacji, gdy o zamianę ubiega się osoba o ograniczonej sprawności ruchowej;
- 3) pomiędzy zainteresowanymi stronami w przypadku gdy dysponują lokalami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości.

2. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy zainteresowanymi stronami wymaga uprzedniego uregulowania wszelkich należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego należącego do zasobu mieszkaniowego gminy.

3. Zamiana lokali mieszkalnych może być dokonana również w przypadku gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy;
- 2) najemca posiada znaczne zadłużenie lokalu, przed wszczęciem sądowego postępowania o eksmisję;
- 3) nastąpiło zwiększenie liczebności członków rodziny, niezapewniające minimalnej normy powierzchni użytkowej lokalu 5m² na osobę, a sytuacja rodziny nie pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 4) najemca ubiega się o lokal o niższym standardzie.

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.

§ 8. Lokale należące do mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane ponownie osobom, które utraciły tytuł prawny do ich zajmowania w związku z zaległościami w opłatach czynszu, a które uregulowały zaległości wraz z należnymi odsetkami.

§ 9. Osoby, pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy Wójt Gminy:

- 1) w przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi kwalifikuje do najmu, stosując kryteria określone w niniejszej uchwale; lub
- 2) wszczyna w stosunku do nich postępowanie zmierzające do opróżnienia lokalu.

§ 10. 1. Remont pustostanu obejmuje jedynie podstawowy zakres prac niezbędnych do ponownego zasiedlenia lokalu przez nowego najemcę.

2. Przed wydaniem lokalu najemcy i przed opróżnieniem lokalu przez najemcę strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokoły te stanowią podstawę rozliczeń przy opróżnieniu lokalu.

Rozdział 7.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 11. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Sławno, mogą być wynajmowane (bez możliwości podnajmu) za zapłatą czynszu wolnego najemcy wyłonionemu w drodze przeprowadzenia pisemnego przetargu – konkursu ofert.

2. Przedmiotem przetargu będzie ustalenie wysokości miesięcznej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej.

3. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne zameldowane na terenie Gminy Sławno nieprzerwanie przez okres co najmniej 3 lat i nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu, budynku jednorodzinnego bądź domu mieszkalnego.

4. Warunki oraz tryb przeprowadzenia przetargu określa Wójt Gminy Sławno.

5. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² jest skierowanie wydane przez Komisję Mieszkaniową, na podstawie protokołu z przeprowadzonego przetargu.

6. Zawarcie umowy następuje w terminie 14 dni roboczych od daty wydania skierowania, o którym mowa w §11 pkt. 5.

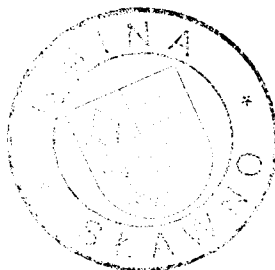
7. Czynsz za lokal nalicza się od dnia wydania lokalu najemcy.

Rozdział 8.

Postanowienia końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sławno.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



Zastępca Przewodniczącego
Rady Gminy Sławno


Arkadiusz Knap

**TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW
OSÓB UBIEGAJĄCYCH SIĘ O NAJEM LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO
ZASOBU GMINY.**

1. Osoba ubiegająca się o wynajem lokalu mieszkalnego składa pisemny wniosek.
2. Wnioski mieszkaniowe rozpatrywane są w kolejności złożenia (decyduje data wpływu wniosku).
3. Przypadki, w których z uwagi na szczególnie trudną sytuację życiową wnioskodawcy niezbędna jest szybka pomoc w zaspokajaniu jego potrzeb mieszkaniowych, mogą być rozpatrywane w drodze wyjątku poza kolejnością, szczególnie osoby pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego.
4. Wynajem lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Gminy Sławno mogą ubiegać się osoby spełniające kryteria zawarte w niniejszej uchwale. Kryteria te muszą być spełnione łącznie, zarówno w dniu złożenia wniosku, jak i w dniu przyznania prawa do wynajęcia lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy Sławno.
5. Wniosek, o którym mowa w ust.1 podany jest weryfikacji w zakresie:
 - a) spraw meldunkowych,
 - b) metrażu zajmowanej powierzchni mieszkalnej w przeliczeniu na jedną osobę zamieszkujejącą w przedmiotowym lokalu,
 - c) wysokości dochodów za okres 3-ch miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, oraz w trakcie ostatecznego rozpatrywania wniosku przy opracowaniu wykazu osób kierowanych do zawarcia umowy najmu.
6. W przypadku stwierdzenia, że wnioskodawca zameldowany jest na stałe poza Gminą Sławno, wnioskodawca poinformowany zostanie pisemnie, że zgodnie z art.4 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego każda gmina zobowiązana jest do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców, zatem z wnioskiem o wynajęcie mieszkania winien zwrócić się do Urzędu Gminy właściwego z tytułu stałego zamieszkania.
7. W przypadku przekroczenia 10m² powierzchni użytkowej w przeliczeniu na jedną osobę zamieszkujejącą wspólnie z wnioskodawcą w lokalu, w którym zameldowany jest on na stałe, wnioskodawca zostanie poinformowany, że nie przysługuje mu prawo do ubiegania się o wynajem mieszkania znajdującego się w zasobie gminy.
8. Przekroczenie o 10% wysokości dochodów w przeliczeniu na jedną osobę w chwili składania wniosku nie dyskwalifikuje wnioskodawcy, jeżeli spełnione są w trakcie ostatecznego rozpatrywania sprawy i mogą do tego czasu ulec zmianie, podobnie jak wysokość najniższej emerytury.
9. Wnioski mieszkaniowe przekazane są do Komisji Mieszkaniowej celem weryfikacji, która ma prawo w przypadkach budzących wątpliwości dokonać wizji lokalowych dotyczy to m. in. sprawdzenia, czy wnioskodawca faktycznie zamieszkuje pod podanym adresem i potwierdzenia jego warunków bytowych.
10. Dane zawarte we wniosku oraz wyniki ewentualnych wizji lokalowych stanowią podstawę do wyrażenia przez Komisję Mieszkaniową ostatecznej opinii w sprawie umieszczenia lub nieumieszczenia wnioskodawcy na wykazie osób kierowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkaniowego, zwanym dalej „wykazem”.
11. Po zatwierdzeniu przez Wójta Gminy Sławno wykaz podawany jest do publicznej wiadomości przez wywieszenie przez 14 dnia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Sławnie.
12. Złożone w okresie wywieszenia wykazu odwołania rozpatrywane zostaną przez Komisję Mieszkaniową w okresie kolejnych 14 dni.

13. Następny wykaz zostanie opracowany i podany do publicznej wiadomości po zrealizowaniu w całości wykazu poprzedniego.

14. Z uwagi na znikomy odzysk lokali mieszkalnych proponowane lokale uwzględniać będą pod względem wielkości i standardu najbardziej niezbędne potrzeby wnioskodawcy.

15. W przypadku odmowy przyjęcia proponowanego lokalu zainteresowany zobowiązany jest do pisemnego podania powodu odmowy.

16. Nie przyjęcie dwóch propozycji traktowane będzie jako rezygnacja wnioskodawcy z wynajęcia lokalu z zasobu gminy skutkować będzie skreśleniem danej osoby z wykazu, a jej wniosek mieszkaniowy uznany zostanie jako skutecznie załatwiony.

17. Osoba skreślona z prawomocnego wykazu może ponowić starania o wynajęcie lokalu w zasobach mieszkaniowych Gminy Sławno, ale jej wniosek zostanie rozpatrzony w kolejności wynikającej z daty ponownego złożenia (na zasadach określonych w uchwale i niniejszym załączniku), w grupie wniosków złożonych w danym roku kalendarzowym.

18. W przypadku zmiany stałego zameldowania wnioskodawcy jego wniosek traktowany będzie jako nowo złożony i rozpatrywany zgodnie z datą zgłoszenia tej zmiany, chyba że zmiana adresu nastąpiła z ważnych, nie zawinionych przez wnioskodawcę przyczyn. Zmiana adresu nie może wiązać się np. z faktem odrzucenia pierwszego wniosku z uwagi na przekroczenie metrażu w miejscu poprzedniego zameldowania.

Z-ca Przewodniczący
Rada Gminy
Mirkadiusz Knap
mgr inż. Mirkadiusz Knap