

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KROCZYCE

Rozdział I Postanowienia ogólne

§1

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Kroczyce.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kroczyce wchodzi lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony i lokale socjalne.

§2

1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na:
 - 1) lokale socjalne w przypadku, gdy na gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia,
 - 2) na wynajem dla osób o niskich dochodach i znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych,
2. Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80m² wynajmowane będą na zasadach czynszu wolnego ustalonego w drodze przetargu nieograniczonego.

§3

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy z wyjątkiem lokali socjalnych wynajmuje się na czas nieoznaczony.
2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony maksymalnie do 3 lat z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§4

1. Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i na czas oznaczony zawiera się z osobami, które zamieszkują na terenie Gminy Kroczyce.

§5

1. Wynajmującym lokale mieszkalne i socjalne jest Gmina Kroczyce reprezentowana przez Wójta Gminy.
2. Zawieranie umów najmu przez zarządcę budynków mieszkalnych następuje wyłącznie na podstawie skierowania wydanego przez organ reprezentujący właściciela, tj. Wójta Gminy.

§6

1. Mieszkanie komunalne może być wynajęte osobie, która uzyskuje dochód w wysokości nieprzekraczającej 100% najniższej emerytury w gospodarstwach

jednoosobowych i 75% w gospodarstwach wieloosobowych, zgodnie z przepisami ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

2.Do dochodu, o którym mowa w ust.1 zalicza się dochód uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

Rozdział II

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

§7

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

- 1) przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji gminy w zamian za lokal dostarczony przez gminę,
- 2) zamieszkują w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego,
- 3) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia ,
- 4) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej,
- 5) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkują w lokalu uznanym za niemieszkalny,
- 6) opuściły dom dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletniości, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały.

§8

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) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia,
- 4) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
- 5) zamieszkują w budynku usytuowanym na działce, która nie jest przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 6) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

2.Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego jest średni miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym w okresie 6 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym,

Rozdział III

Zamiana lokali mieszkalnych

§9

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 wójta gminy.

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

Rozdział IV

Czynsz w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy

§10

1. W lokalach wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego ustala stawki czynszu bazowego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu zgodnie z zasadami określonymi w art. 21 ust.2 pkt 4 ustawy.

2. Czynniki zwiększające stawkę bazową w %:

- a) centralne ogrzewanie 10%
- b) instalacja wodno – kan. 10%
- c) lokale położone na I piętrze.

3. Czynniki obniżające stawkę bazową w %:

- a) brak centralnego ogrzewania 10 %
- b) brak łazienki w lokalu 10%
- c) lokal bez wc 10%
- d) lokal położony na parterze z zastrzeżeniem ust.5.

4. W przypadku wystąpienia w lokalu łącznie wszystkich czynników obniżających stawkę maksymalną, obniżka wynosi 40% stawki bazowej.

5. Wójt może stosować obniżki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach, których dochód średni za okres 6 miesięcy na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 75% dochodu w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% w gospodarstwie domowym wieloosobowym ustalonym zgodnie z ustawą o dodatkach mieszkaniowych.

6. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywana częściej niż raz do roku.

Rozdział V

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

§11

1. Osoby ubiegające się o przydział lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składają wniosek, który powinien zawierać:

- a) wykaz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
- b) w przypadku braku wspólnego zameldowania dane dotyczące warunków mieszkaniowych współmałżonka,
- c) wysokość uzyskiwanych dochodów, przypadających na członka rodziny,
- d) oświadczenie wnioskodawcy, że nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
- e) inne okoliczności motywujące przyznanie prawa lokalu komunalnego.

2. Wnioski osób ubiegających się o zamianę mieszkania powinny zawierać dane o których mowa w ust.1 oraz wskazanie kontrahenta zamiany lub oczekiwań w zakresie rozwiązania problemu mieszkaniowego.

3. Wójt Gminy powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową zwaną dalej komisją składającą się z 5 członków spośród radnych gminy, pracowników Urzędu Gminy, pracowników Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej i pracowników Komunalnego Zakładu Budżetowego.

4. Do zadań komisji należy w szczególności:

- a) przeprowadzenie wizji lokalnej pomieszczeń wnioskodawców,
- b) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajem lub zamianę lokalu i przedkładanie opinii Wójtowi Gminy.

Rozdział V

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

§12

1. Osoba zamieszkująca wspólnie z Najemcą przez okres dłuższy niż 1 rok ma prawo do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku gdy dotychczasowy najemca:

- 1) przeprowadził się do innego lokalu,
- 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,
- 3) zmarł

2. Umowa najmu z osobami wymienionymi w pkt 1 może być zawarta jeżeli osoby te nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

3. 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 V

Postanowienie końcowe

§13

1. Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia umowy najmu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego jeżeli lokator narusza postanowienia umowy najmu lub wypełnił przesłanki określone w art. 11 ustawy.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu z wyłączeniem mieszkania socjalnego i zamiennego nie może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

3. Wysokość kaucji stanowi kwotę 6 miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego wg stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy.

4. Decyzję o obowiązku wpłacenia kaucji podejmuje Wójt w porozumieniu ze Społeczną Komisją Mieszkaniową.