

Uchwała nr XIII/105/11
Rady Miejskiej w Czempiniu
z dnia 3 października 2011r.

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

Na podstawie art. 4 oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) Rada Miejska w Czempiniu uchwala co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czempień.

§ 2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005, Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) zwana jest w niniejszej uchwale "ustawą".

§ 3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czempień wchodzi lokale mieszkalne zamienne i socjalne - określone w art. 2 ust. 1 pkt 4, 5 i 6 ustawy.

§ 4. Wynajmującym lokale mieszkalne, zamienne lub socjalne jest Gmina Czempień.

ZASADY GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 5. Gmina Czempień gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

**TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJMIE LOKALI
MIESZKALNYCH**

§ 6. 1. Załatwianie spraw o najmie lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najmie lokalu. Tryb składania wniosku określi Burmistrz Gminy Czempień.

2. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązany jest Burmistrz Gminy Czempień.

3. Do zawarcia umowy najmu zobowiązuje się Zakład Gospodarki Komunalnej w Czempiniu. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu mogą być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALI NA CZAS NIEOZNACZONY I LOKALU SOCJALNEGO

§ 7. 1. Najemcą lokalu socjalnego z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy może zostać wyłącznie osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące nie przekroczyły 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. W przypadkach orzeczenia przez sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego umowę na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres do 3 lat.

§ 8. Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać osoba, która zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące nie przekraczały 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 9. Gmina zapewni lokal zamienny na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie.

§ 10. Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem w drodze przetargu ofertowego.

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. Ustalenia osób spełniających kryteria zawarte w §10, 11 i 12 następuje w formie rocznych wykazów.

2. Roczne wykazy sporządza Burmistrz Gminy Czempin w sposób jawny i zapewniający ich społeczną kontrolę, przez co rozumie się opiniowanie przez Komisję Mieszkaniową wniosków osób, obiegających się o ujęcie w wykazie oraz projektów wykazów.

3. Ostateczny wykaz osób ustala Burmistrz Gminy Czempin.

4. Ilość osób ujętych w rocznym wykazie powinna być dostosowana do możliwości lokalowych gminy.

5. Warunki określone w §10, 11 i 12 muszą być spełnione do chwili otrzymania skierowania na zawarcie umowy najmu lokalu.

6. Osoby, którym przyznano lokal a odmówiły jego przyjęcia zostaną skreślone z listy wskazań.

ZAMIANY MIESZKAŃ

§ 12. 1. Na wniosek najemcy Burmistrz Gminy może wyrazić zgodę na zamianę lokali mieszkalnych, jeśli poprawi ona warunki mieszkaniowe obydwu stron.

2. Komisja mieszkaniowa może wnioskować o:

a) nie wyrażenie zgody na dokonanie zamiany, jeśli jedna ze stron może osiągnąć nie uzasadnione korzyści materialne z dokonanej zamiany lokali lub innych uzasadnionych przypadkach,

b) wyrażenie zgody na zamianę lokali mieszkalnych, jeżeli najemcy zamienią lokale nie dostosowane powierzchniowo do wielkości rodzin i lokale te znajdują się w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

ZWIĘKSZENIE MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY CZEMPIŃ POPRZEZ ADAPTACJĘ LOKALI NIE MIESZKALNYCH NA LOKALE MIESZKALNE

§ 13. Mieszkaniowy zasób Gminy Czempień można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji strychów lub innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych w obiektach stanowiących własność Gminy Czempień.

§ 14. Adaptacja, o której mowa w §13 polega na przebudowie, rozbudowie pomieszczeń nie mieszkalnych w obiektach budowlanych lub kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych.

§ 15. Pomieszczenia do adaptacji na lokale mieszkalne mogą być oddawane w najem na podstawie wniosku komisji mieszkaniowej lub w drodze przetargu ofert. Komisja rozpatrując oferty przetargowe wybiera ofertę najkorzystniejszą finansowo dla gminy.

ZASADY POSTĘPOWANIA W STOSUNKU DO OSÓB, KTÓRE POZOSTAŁY W LOKALU OPUSZCZONYM PRZEZ NAJEMCĘ LUB W LOKALU, W KTÓREGO NAJEM NIE WSTĄPIŁY PO ŚMIERCI NAJEMCY.

§ 16. 1. W razie śmierci najemcy w stosunek najmu lokalu wstępują osoby wymienione w art. 691 kodeksu cywilnego.

2. Jeżeli w lokalu pozostają inne osoby niż wymienione w art. 691 kodeksu cywilnego komisja mieszkaniowa rozpatruje wniosek o zawarcie umowy najmu lub wnioskuje do Burmistrza Gminy o przeprowadzenie postępowania zmierzającego do eksmisji osoby przebywającej w lokalu.

3. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które pozostały w lokalu po wyprowadzeniu głównego najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca:

- a) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,
- b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym - w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych - nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5 m² powierzchni na osobę).

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Czempień.

§ 18. Traci moc uchwała Nr XXXII/270/2002 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 12 czerwca 2002r.

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