

Wielk.02.24.774

**UCHWAŁA Nr XXXIII/217/01
RADY MIEJSKIEJ W RYCHWALE**

z dnia 28 grudnia 2001 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
Rychwał**

(Poznań, dnia 18 lutego 2002 r.)

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie Gminnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74 z późn.zm.) oraz art. 6 i 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. Nr 71, poz. 773), uchwala się, co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

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

§ 2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. Nr 71 poz. 773) zwana jest w niniejszej uchwale "ustawą".

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Rychwał tworzą lokale określone w art. 20 ust. 1 ustawy.
2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Rychwał wchodzi następujące rodzaje lokali: - mieszkalne, zamienne, socjalne - określone w art. 2 ust. 1 pkt. 4, 5 i 6 ustawy.

§ 4. Wynajmujący lokale mieszkalne, zamienne i socjalne jest gmina Reprezentowana przez Zarząd Gminy i Miasta Rychwał lub podmiot przez niego upoważniony.

§ 5. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego osiągniętych w III kwartale danego roku, w którym rozpatrywany jest wniosek.

Rozdział II

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rychwał

§ 6. 1. Gmina Rychwał gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie na terenie gminy przynajmniej przez okres ostatnich 5 lat.

2. W wyjątkowych przypadkach Zarząd Gminy i Miasta Rychwał może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1 o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

§ 7. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Rychwał z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

Rozdział III

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkaniowych

§ 8. 1. Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego. Tryb składania wniosku oraz miejsce jego złożenia określa Zarząd Gminy i Miasta Rychwał.

2. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązany jest Zarząd Gminy Rychwał.

§ 9. 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.

Rozdział IV

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

§ 10. 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 przekraczały 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych 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 trzy lata.

§ 11. Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba, która zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 10 m powierzchni łącznej pokoi a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m powierzchni łącznej pokoi i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące nie przekraczały 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 12. Najemcą lokalu zamiennego może być wyłącznie osoba, której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny albo zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego bądź rozkwaterowania z uwagi na zły stan techniczny, albo utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

§ 13. Najemcą lokalu mieszkalnego o powierzchni przekraczającej 80 m² może być osoba, której przydział takiego lokalu jest uzasadniony interesem społeczności lokalnej, zasad współżycia społecznego (wielodzietność, niepełnosprawność).

1. Do wynajmu lokali mieszkalnych o pow. powyżej 80 m² nie stosuje się kryteriów z §11.

2. Najemcą lokalu o pow. przekraczającej 80 m² może zostać osoba, której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące wynosiły co najmniej 2 najniższe emerytury.

Rozdział V

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

§ 14. 1. Ustalenie osób spełniających kryteria zawarte w §10, 11, 12 następuje w formie rocznych wykazów.

2. Wykazy sporządza Zarząd Gminy i Miasta Rychwał w sposób jawny i zapewniający ich społeczną kontrolę, przez co rozumie się opiniowanie przez Komisję Mieszkaniową wniosków osób, ubiegających się o ujęcie w wykazie oraz projektów wykazów.

Skład Komisji Mieszkaniowej określi Zarząd.

3. Ostateczny wykaz osób ustala Zarząd Gminy i Miasta Rychwał.

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 w chwili otrzymania skierowania na zawarcie umowy najmu.

Rozdział VI

Zamiana mieszkań

§ 15. 1. Najemca może dokonać zmiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą wynajmującego.

2. Nie zezwala się na dokonanie zmiany gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, lub gdy zamiana może zagrozić interesowi gminy.

§ 16. 1. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o wyższym standardzie wyposażenia.

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

Rozdział VII

Zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy poprzez adaptacje lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne

§ 17. Mieszkaniowy zasób gminy Rychwał można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność Gminy i Miasta Rychwał, w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.

§ 18. Adaptacja, o której mowa w §17 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie, odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych lub kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych.

§ 19. Obiekty budowlanych i lokale przewidziane do wymienionych w §18 robót budowlanych typuje Zarząd Gminy i Miasta Rychwał.

§ 20. Po wytypowaniu obiektów budowlanych i lokali gmina musi uzyskać pozytywną opinię urbanistyczno-architektoniczną co do możliwości przeprowadzania inwestycji budowlanej.

§ 21. Informacje o obiektach budowlanych i lokalach, o których mowa w §20 przeznaczonych do inwestycji budowlanych na koszt własny podawane będą do publicznej wiadomości poprzez wywieszanie na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Gminy i Miasta Rychwał.

§ 22. Załatwianie spraw dotyczących zawarcia umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację musi być poprzedzone złożeniem wniosku. Tryb składania wniosku oraz miejsce złożenia określa Zarząd Gminy i Miasta Rychwał.

§ 23. Wyboru osób, które otrzymują skierowanie na zawarcie umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu dokonuje Zarząd Gminy i Miasta Rychwał.

§ 24. Na podstawie uzyskanego skierowania oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych osoba wymieniona w §23 zawiera z Gminą i Miastem Rychwał umowę o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację.

§ 25. W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego i lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy oraz stosowne rozliczenia z tym związane.

§ 26. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu, inwestor z którym zawarto umowę na udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu otrzymuje skierowanie na zawarcie umowy najmu z tym związane.

Rozdział VIII

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

§ 27. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy Rychwał ze zstępными, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu się głównego najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca:

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

§ 28. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres 10 lat.

Rozdział IX

Postanowienia końcowe

§ 29. Wynajmujący powinien w pierwszej kolejności zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu, stanowiącego własność gminy z najemcami:

- a) zajmującymi część lokalu wspólnego, w którym mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę uprawnioną, na zwolnioną część lokalu we wspólnym składzie,
- b) zajmującymi część lokalu wspólnego, w którym przypada mniej niż 15 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę uprawnioną, na zwolnioną część lokalu we wspólnym składzie, w którym występuje wspólna używalność sanitariatów,
- c) lokalu na opróżniony lokal przyległy, który nie spełnia warunków samodzielnego lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

§ 30. 1. Uzależnia się zawarcie umowy najmu - z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu - do wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Zasady dotyczące ustalenia wysokości kaucji, odstąpienia od jej pobrania, rozłożenia jej na raty lub umorzenia, określi Zarząd Gminy i Miasta Rychwał.

§ 31. Wynajmujący powinien zawrzeć umowy najmu z osobami, które przed wejściem w życie uchwały uzyskały pozwolenie na adaptację lokalu niemieszkalnego na mieszkalny.

§ 32. Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta Rychwał.

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