

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU
GMINY JAROCIN

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekcóż w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Jarocin,
- 3) Wójtce – należy przez to rozumieć Wójtę Gminy Jarocin,
- 4) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję Rozwoju Gospodarczego, Budżetu i Finansów Rady Gminy Jarocin,
- 5) kwocie najniższej emerytury – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującej w dniu weryfikacji wniosku.

Rozdział II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o zawarcie umowy najmu nie przekracza:

- 1) 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- 2) 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o zawarcie umowy najmu nie przekracza:

- 1) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- 2) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3. 1. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.

2. Stosowanie obniżek czynszu możliwe jest w przypadku, gdy wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 1) 50% najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym
- 2) 30% najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkaniowa przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z wymaganymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać lokale,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu z osobą niepełnosprawną lub z osobą wymagającą stałej opieki.

Rozdział IV

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

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej,
- 2) zajmujących lokale mieszkalne:
 - a) w budynkach przeznaczonych do rozbioru
 - b) w budynkach, w których stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub mienia, jeśli powyższe okoliczności zostały stwierdzone przez osoby posiadające stosowne uprawnienia,
- 3) zamieszkujące w lokalach stanowiących własność Gminy, w których zachodzi konieczność wykonania czynności budowlanych wymagających opróżnienia lokalu.

Rozdział V

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

- § 6.** 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być dokonywana wyłącznie za zgodą Wójta, na wspólny wniosek najemców. Przez zamianę rozumie się zawarcie nowych umów najmu, po uprzednim przedłożeniu zaświadczenia potwierdzającego wymeldowanie wszystkich osób zamieszkujących w dotychczasowym lokalu.
2. Dopuszcza się zamianę na inny niezasiedlony lokal z zasobu, będący aktualnie w dyspozycji wynajmującego.
 3. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest uregulowanie wszystkich kosztów związanych z wynajmowanym lokalem wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
 4. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w § 2 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
 5. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy.
 6. Wynajmujący może zaproponować osobie posiadającej zaległości z tytułu najmu lokalu, zamianę na inny lokal o niższych opłatach, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od

uprzedniego uregulowania zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokalu lub zawarcia ugody w sprawie spłaty zadłużenia.

Rozdział VI

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

§ 7. 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony do Wójta.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania,
- 2) stan rodzinny wnioskodawcy z podaniem stopnia pokrewieństwa członków rodziny,
- 3) źródło, wysokość uzyskiwanych dochodów wnioskodawcy i członków rodziny z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku,
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych,
- 5) inne warunki motywujące potrzeby najmu,
- 6) oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu
- 7) dane potwierdzające zameldowanie lub udokumentowany pobyt na terenie Gminy Jarocin.

3. Wnioski podlegają wstępnej weryfikacji oraz opinii Komisji.

4. Wnioskodawców, których podania zostały pozytywnie zweryfikowane i zaopiniowane przez Komisję wpisuje się na listę osób oczekujących na najem lokalu.

5. W oparciu o opinię Komisji, Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale lokalu.

6. Przydział lokalu następuje zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście przy uwzględnieniu powierzchni oferowanego lokalu oraz liczebności rodziny wnioskodawcy. W sytuacji zmiany stanu osobowego rodziny w danym roku, wskazanie oferty następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu.

7. Wnioskodawca przed zawarciem umowy najmu lokalu zobowiązany jest do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów określonych w niniejszej uchwale.

8. Gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy podlega kontroli społecznej dokonywanej przez Komisję w zakresie trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali pochodzących z mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział VII

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. 1. W razie śmierci najemcy, osoby wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego, które stale zamieszkiwały z nim w tym lokalu do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu z mocy prawa. Wójt po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego ustala krąg osób uprawnionych, które zamieszkiwały stale z najemcą do chwili jego śmierci i zawiadamia je o wstąpieniu w ogół praw i obowiązków, jakie przysługiwały zmarłemu najemcy.

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego wydania lokalu, nie krótszym niż 3 miesiące.

Rozdział VIII

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 9. 1. Lokal wskazany osobom niepełnosprawnym powinien uwzględniać potrzeby tych osób wynikające z rodzaju ich niepełnosprawności, określone w przepisach szczególnych.

2. Powierzchnia, wyposażenie i stan techniczny lokali wskazanych dla osób niepełnosprawnych powinny uwzględniać ich rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji powinien być proponowany lokal, w którym co najmniej jeden pokój posiada powierzchnię nie mniejszą niż 10 m².

3. Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności powinny znajdować się na pierwszej kondygnacji budynku bez barier architektonicznych.

Rozdział IX

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust.2b

§ 10. 1. Dopuszcza się możliwość przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań realizowanych przez jednostkę samorządu terytorialnego na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, obejmujących w szczególności mieszkania chronione treningowe, mieszkania chronione wpierane.

2. Lokale mieszkalne mogą być przeznaczane na cele , o których mowa w ust. 1, na wniosek właściwych instytucji, w szczególności Ośrodka Pomocy Społecznej w Jarocinie. Wniosek powinien wskazywać zadanie i przeznaczenie lokalu.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1, podejmuje Wójt, po uzyskaniu opinii Komisji.