

Załącznik
do Uchwały Nr IX/48/2011
Rady Gminy Lubomino
z dnia 25 sierpnia 2011 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubomino

§1

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubomino wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy, które mogą być przedmiotem najmu lub zamiany wyłącznie na rzecz osób fizycznych.
2. Mieszkaniowy zasób gminy przeznaczony jest dla zaspokojenia potrzeb lokalowych mieszkańców Gminy Lubomino posiadających zameldowanie w gminie oraz osób bezdomnych, których ostatnio miejscem zameldowania był teren Gminy Lubomino zwanej dalej "Gminą"

§ 2.

1. Umowa najmu mieszkania na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie 12 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.
3. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania, oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dochodów dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego. Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 ha przeliczeniowego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

§ 3.

1. Za osoby spełniające warunki do otrzymania lokalu ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną, uważa się:
 - 1) osoby zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 15 m²;
 - 2) osoby, których średni miesięczny dochód brutto na jedną osobę w gospodarstwie

domowym, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu mieszkalnego nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym;

3) osoby, które mają udokumentowane zamieszkanie na terenie Gminy przez okres co najmniej pięć ostatnich lat;

4) nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych;

5) nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych

6) nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu.

2. Warunki wymienione w ust. 1, muszą być spełnione łącznie.

§ 4

1. W pierwszej kolejności umowy najmu lokali mieszkalnych będą zawierane z osobami:

1) które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;

2) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;

3) zamieszkałymi w lokalach komunalnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienie lokalu i przeniesienie najemcy do lokalu zamiennego;

4) zakwalifikowani do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;

5) ubiegających się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych;

6) zakwalifikowanymi do otrzymania lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy;

7) zajmującymi samodzielnie komunalne lokale mieszkalne, stanowiące nadwyżkę w postaci co najmniej jednego pokoju lub o powierzchni mieszkalno - użytkowej większej od lokalu zamiennego o co najmniej 20 m².

2. Za osoby, z którymi umowy najmu na lokale socjalne powinny być zawierane w pierwszej kolejności uważa się:

1) osoby, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;

2) osoby, które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;

§ 5

1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.

2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami:

1) z nadmiernego zagęszczenia lokalu;

2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;

3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących posiadających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie.

4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów.

§6

1. Społeczną kontrolę co do prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy, która zbiera się w miarę potrzeb lecz nie rzadziej niż 2 razy do roku.
2. Komisja Mieszkaniowa dokonuje weryfikacji wniosków wstępnie, rozpatrzonych przez pracownika Urzędu Gminy Lubomino odpowiedzialnego za sprawy mieszkaniowe, który sprawdza wnioski pod względem formalnym.
3. W uzasadnionych przypadkach Komisja Mieszkaniowa dokonuje wizji w lokalach wnioskodawców i sporządza protokoły. Protokół z wizji w lokalach wnioskodawców podpisują członkowie Komisji uczestniczący w czynnościach i wnioskodawca.
4. W przypadku nie zastania osoby zgłaszającej wniosek o przydział lokalu, Społeczna Komisja Mieszkaniowa pozostawi informację o terminie następnej wizji. Jeżeli ta kolejna wizja z przyczyn wnioskodawcy nie dojdzie do skutku, wzywa się wnioskodawcę do stawienia się w Urzędzie Gminy w terminach posiedzeń Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
5. Po weryfikacji wszystkich zgłoszonych wniosków Społeczna Komisja Mieszkaniowa wprowadza do rejestru osób oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Lubomino, wnioskodawców uprawnionych do otrzymania takiego lokalu, z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne.
6. W przypadku posiadania wolnych lokali mieszkalnych lub socjalnych w zasobach Gminy Lubomino, Społeczna Komisja Mieszkaniowa opracowuje projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.
7. Projekt list o których mowa w ust. 5 przedstawione przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, po wniesionych uwagach i zastrzeżeniach zatwierdza Wójt Gminy Lubomino, jako listy ostateczne.
8. W oparciu o opinię Komisji, Wójt podejmuje ostateczną decyzję o zawarciu umowy najmu.

§ 7

1. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą nieprzerwanie co najmniej przez 3 lata, uprawnieni do zawarcia umowy najmu są zamieszkujący w tym lokalu zstępni, wstępni, osoby przysposobione, pełnoletnie rodzeństwo oraz pełnoletni zstępni rodzeństwa, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.
2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. W takiej sytuacji nie mają zastosowania przepisy § 2 i § 6.

§ 8

Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² będą wynajmowane najemcom, którzy zostaną wyłonieni w drodze przetargu.