

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI
MIESZKALNYCH
STANOWIACYCH GMINNY ZASÓB
MIESZKANIOWY
GMINY MIKOŁÓW

Spis treści

1. Zasady wynajmowania lokali stanowiących gminny zasób mieszkaniowy, a w tym:
 - a) określenie dochodu gospodarstwa domowego uzasadniające, ubieganie się o lokal z gminnego zasobu mieszkaniowego,
 - b) określenie warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ubiegania się o ich poprawę,
 - c) określenie kryteriów pierwszeństwa w ubieganiu się o lokal z gminnego zasobu mieszkaniowego,
 - d) określenie zasad dokonywania zamiany lokali wewnątrz gminnego zasobu mieszkaniowego oraz pomiędzy najemcami lokali należących do gminnego zasobu mieszkaniowego, a najemcami lokali w innych zasobach,
 - e) zasady i kryteria przydzielania lokali socjalnych,
2. Zasady oddawania w najem lokali o powierzchni powyżej 80m².
3. Zasady postępowania z najemcami lokali, którzy w nich nie przebywają przez okres powyżej jednego roku .

1. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących gminny zasób mieszkaniowy, a w tym:

a) określenie dochodu gospodarstwa domowego uzasadniające ubieganie się o lokal mieszkalny z gminnego zasobu mieszkaniowego,

Gminny zasób mieszkaniowy stanowią lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy – z wyłączeniem lokali zbytych na zasadzie odrębnej własności. Gminny zasób mieszkaniowy powiększany jest poprzez nabywanie, przejmowanie, komunalizację budynków mieszkalnych, budowanie nowych budynków mieszkalnych ze środków gminy, nadbudowę istniejących budynków bądź adaptację powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkaniowe. Lokale mieszkaniowe stanowiące gminny zasób mieszkaniowy z wyjątkiem lokali socjalnych i przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy mogą być wynajmowane wyłącznie na czas nieoznaczony. Lokale mieszkalne z gminnego zasobu mieszkaniowego oddawane są w najem mieszkańcom gminy nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

Decyzję o przydziale lokalu mieszkaniowego z gminnego zasobu mieszkaniowego podejmuje Burmistrz po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej w składzie:

przewodniczący - resortowo odpowiedzialny wiceburmistrz,
członkowie - po jednym radnym reprezentującym kluby radnych,
- przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- kierownik Zakładu Gospodarki Lokalowej,
- kierownik Ref. Lokalowego U.M. Mikołów.

Umowę o najem lokalu mieszkalnego zgodnie z decyzją Burmistrza zawiera z najemcą w ramach udzielonych przez Burmistrza pełnomocnictw kierownik Zakładu Gospodarki Lokalowej. Zawarcie umowy najmu, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu, jest uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących gminie w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. Mieszkaniec gminy lub osoba, której zamieszkanie na terenie gminy jest uzasadnione interesem gminy ubiegający się o przydział lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu mieszkaniowego winien posiadać stały dochód w wysokości:

a/ w przypadku osoby samotnej nie przekraczający 200% najniższego wynagrodzenia,
b/ w przypadku rodziny nie przekraczający najniższej emerytury na każdego członka rodziny.

b) określenie warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ubiegania się o ich poprawę.

Aby ubiegać się o poprawę warunków zamieszkania po stronie wnioskodawcy musi wystąpić co najmniej jedna z okoliczności faktycznych:

- 1/ powierzchnia dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego jest niższa niż 5 m² pokoi na członka rodziny wnioskodawcy,
- 2/ decyzją miejscowo właściwego organu kontroli sanitarnej stwierdzono w dotychczas zajmowanym przez wnioskodawcę lokalu występowanie substancji uczulających bądź szkodliwych,
- 3/ inwalidztwo wnioskodawcy bądź członka rodziny,

c) określenie kryteriów pierwszeństwa w ubieganiu się o przydział lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu mieszkaniowego.

Lokale mieszkalne stanowiące gminny zasób mieszkaniowy oddawane są w najem mieszkańcom gminy nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie posiadających tytułu prawnego do innego lokalu, a także osobom stale zatrudnionym na terenie Gminy. Przy opiniowaniu wniosków o przydział lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu mieszkaniowego wskazana wyżej Komisja Mieszkaniowa winna w pierwszej kolejności pozytywnie opiniować je:

- 1/ osobom, które złożyły wnioski najwcześniej,
- 2/ małżeństwom (a zwłaszcza posiadającym dzieci),
- 3/ osobom pozbawionym mieszkań na wskutek zdarzeń losowych,

- 4/ osobom samotnie wychowującym dzieci,
- 5/ repatriantom,
- 6/ osobom, które opuściły Dom Dziecka.

d/ określenie zasad dokonywania zamiany lokali wewnątrz gminnego zasobu mieszkaniowego oraz pomiędzy najemcami lokali należących do gminnego zasobu mieszkaniowego, a najemcami lokali w innych zasobach.

Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących gminny zasób mieszkaniowy mogą wewnątrz tego zasobu dokonywać zamian. Lokale zamieniane nie mogą być obciążone zaległościami czynszowymi lub innymi opłatami związanymi z eksploatacją lokalu mieszkalnego. Koszty ewentualnych napraw lokali i wyposażenia ponoszą zamieniający się najemcy. W przypadku zamiany lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego i innych zasobów, najemca przychodzący z innych zasobów musi wykazać się stałym dochodem. Decyzję o przydziale lokalu zastępczego podejmuje Burmistrz samodzielnie w przypadkach:

- a/ złego stanu technicznego lokalu mieszkalnego (budynku) zagrażającego bezpieczeństwu najemcy,
- b/ przeznaczenia budynku do wyburzenia lub zbycia,
- c/ konieczności przeprowadzenia remontu kapitalnego budynku,

e/ zasady i kryteria przydzielania lokali socjalnych.

Z gminnego zasobu mieszkaniowego wydziela się budynki zlokalizowane przy ulicy Młyńskiej 118, 120, 122 i uznaje się, że lokale mieszkalne w tych budynkach są lokalami socjalnymi. Uprawnionymi do wynajęcia lokalu socjalnego są w pierwszej kolejności:

- 1/ osoby, które znalazły się w niedostatku,
- 2/ osoby, uprawnione do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,
- 3/ osoby pozbawione mieszkania na skutek zdarzeń losowych,
- 4/ osoby, które opuściły więzienie, jeżeli przed odbyciem kary na stałe zameldowane były na terenie gminy.

Za osobę znajdującą się w niedostatku, uznaje się taką, której średni miesięczny dochód nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% na członka rodziny w gospodarstwie wieloosobowym.

Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres jednego roku, z możliwością przedłużenia na wniosek najemcy na kolejny okres, jeżeli nadal istnieją przesłanki przydzielenia lokalu socjalnego.

Miesięczną stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się w wysokości 25% bazowej stawki czynszu za lokale mieszkalne.

Oprócz czynszu najemca lokalu socjalnego ponosi opłaty związane z eksploatacją lokalu.

2. Zasady oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m².

Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80m² zwalniane przez dotychczasowych najemców oddawane są w najem jako lokale o czynszu wolnym. Wysokość czynszu wolnego ustala się w drodze przetargu publicznego ograniczonego. W przetargu mogą wziąć udział jedynie mieszkańcy gminy lub osoby na stałe zatrudnione na terenie gminy. Przetargi ogłasza i ustala ich warunki Burmistrz Miasta. Koszty adaptacji i remontów lokalu ponosi najemca. Burmistrz Miasta może odstąpić od przetargu i przydzielić lokal rodzinie wielodzietnej.

3. Zasady postępowania z najemcami lokali, którzy w nich nie przebywają przez okres powyżej jednego roku.

Burmistrz obowiązany jest do dbania o prawidłowe i zgodne ze społecznym poczuciem praworządności wykorzystywanie lokali stanowiących gminny zasób mieszkaniowy. Burmistrz zobowiązany jest na bieżąco kontrolować uprawnienia najemców do zajmowania lokali mieszkalnych stanowiących gminny zasób mieszkaniowy. Na podstawie udzielonych pełnomocnictw zadania wskazane wyżej wykonuje kierownik Zakładu Gospodarki Lokalowej.

Po stwierdzeniu, że najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu należy niezwłocznie wezwać go do opuszczenia lokalu mieszkalnego wyznaczając miesięczny termin do wykonania wezwania.

Po upływie wyznaczonego terminu, jeżeli lokator nie opuści lokalu mieszkalnego należy skierować wniosek o eksmisję do sądu. Jeżeli przez okres powyżej jednego roku najemca nie przebywa w przydzielonym mu lokalu mieszkalnym (nawet jeżeli na bieżąco opłacany jest) należy wezwać go do opuszczenia lokalu mieszkalnego wyznaczając miesięczny termin wykonania wezwania. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu należy złożyć wniosek o eksmisję do sądu bez prawa do lokalu zamiennego bądź socjalnego. Sprawdzeń i kontroli wymienionych wyżej z upoważnienia Burmistrza dokonują pracownicy Zakładu Gospodarki Lokalowej. Kontrole zwłaszcza lokali mieszkalnych w których istnieje podejrzenie, iż najemcy nie przebywają winny być przeprowadzane nie rzadziej niż co kwartał i dokumentowane protokołem. Protokół winien być potwierdzony przez przedstawiciela rady osiedla – jeżeli na danym terenie ona funkcjonuje .