

2780

UCHWAŁA Nr XVII/175/2008 RADY GMINY ŁUBOWO

z dnia 30 lipca 2008 r.

w sprawie zasad wynajmowania oraz pierwszeństwa w nabywaniu lokalii wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łubowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. - o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U.Nr 71 poz. 733 z 2001 r. Rada Gminy Łubowo uchwala co następuje:

§1. Ustalić zasady wynajmowania oraz sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w brzmieniu załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

§2. Tracą moc uchwały Rady Gminy Łubowo Nr XXXIV/210/98 z dnia 26 marca 1998 r. oraz Nr III/17/98 z dnia 27 listopada 1998 r. w sprawie pierwszeństwa nabywania lokali

mieszkalnych, stanowiących mienie komunalne oraz Nr XXXIV/211/98 z dn. 26 marca 1998 r. oraz Nr XXVI/197/01 z dnia 19 lutego 2001 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych.

§3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubowo.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
(-) Jan Grabowski

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XVII/175/2008
Rady Gminy w Łubowie
z dnia 30 lipca 2008 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

ROZDZIAŁ I

Zasady Ogólne

§1. 1. Artykuły powołane w ustawie bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. - o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy

2. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łubowo.

3. Mieszkaniowy zasób o którym mowa w ust. 2 tworzą lokale stanowiące własność Gminy Łubowo.

§2. Lokale mieszkalne, stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Łubowo przeznaczane są do wynajmu na czas nieoznaczony, jako lokale socjalne lub zamienne dla osób, które łącznie spełniają niżej podane warunki:

1. Nie są właścicielami lokalu lub budynku mieszkalnego i zamieszkują w warunkach, gdzie na 1 osobę uprawnioną do przebywania przypada mniej niż 5 m² powierzchni

mieszkalnej (powierzchni pokoi), zaś w przypadku pomieszczenia jednoizbowego mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej po odliczeniu 4 m² na trzon kuchenny.

2. Są stałymi mieszkańcami Gminy Łubowo.

3. Spełniają kryteria dochodowe określone §3 uchwały.

§3. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Łubowo powinny spełniać następujące kryteria dochodowe:

a) w przypadku ubiegania się o wynajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, średni dochód na osobę, uzyskany w okresie ostatnich 6 miesięcy przed datą złożenia wniosku, nie może przekroczyć kwoty 150% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym i kwoty 100% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego;

b) w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, średni dochód na osobę uzyskany w okresie ostatnich 6 miesięcy przed datą złożenia wniosku,

nie może przekroczyć kwoty 75% najniższej emerytury w gospodarstwach domowych jednoosobowych i kwoty 50% najniższej emerytury w gospodarstwach domowych wieloosobowych.

2. Dochód ustalany jest w sposób określony art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71 poz. 734 z 2001 r.)

3. Osoba ubiegająca się o wynajem lokalu z zasobów gminy obowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia o zmianie miejsca zamieszkania i innych okolicznościach mogących mieć wpływ na wynajem.

ROZDZIAŁ II

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

§4. 1. Do ubiegania się o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych uprawnione są w pierwszej kolejności osoby, które:

- Utraciły mieszkania na skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru albo zamieszkują w budynkach zagrażających ich zdrowiu i życiu.
- Nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.
- Zamieszkują w lokalach lub budynkach przeznaczonych do rozbioru, przebudowy lub w pomieszczeniach nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
- Uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę, adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy i dokonały adaptacji tych pomieszczeń.
- Są wychowankami Domów Dziecka i opuszczają je w wyniku uzyskania pełnoletności o ile nie mają możliwości powrotu do miejsca stałego zameldowania.
- Przekazują dotychczas zajmowane mieszkanie w zamian za lokal o mniejszej powierzchni.
- Po uzyskaniu zgody Wójta Gminy Łubowo wykonali remont kapitalny lokalu mieszkalnego pozostającego w zasobach Gminy Łubowo.

§5. 1. Do ubiegania się o najem lokalu zamiennego uprawnieni są:

- najemcy opłacający w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany w razie wypowiedzenia im najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 w związku z art. 23 ust. 3 ustawy.
- najemcy zobowiązani na podstawie art. 10 ust. 4 ustawy do opróżnienia lokalu stanowiącego zasób mieszkaniowy Gminy Łubowo, wymagającego naprawy koniecznej na czas nie dłuższy niż rok.
- osoby, którym wypowiedziano najem w trybie art. 21 ust. 4 ustawy

- osoby zobowiązane do opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu, jeśli sąd w wyroku nakazującym opróżnienie mieszkania przyznał prawo do lokalu zamiennego.

ROZDZIAŁ III

Zamiany lokali mieszkalnych w celu poprawy warunków mieszkaniowych.

§6. 1. W celu poprawy warunków mieszkaniowych lokatorów, Gmina Łubowo może dokonywać zamiany użytkowanych lokali na lokale zwolnione oraz pośredniczyć w zamianach pomiędzy zainteresowanymi stronami posiadającymi tytuły prawne do zajmowanych lokali.

2. Najemcy lokali w zasobie gminnym zamieszkujący w warunkach zagęszczenia tj. mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę, mogą ubiegać się o poszerzenie zajmowanej powierzchni o pomieszczenie zwolnione przez dotychczasowego najemcę, a pozostające wcześniej we wspólnym układzie.

3. Na wniosek najemcy, Gmina Łubowo może dokonać zamiany użytkowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni, jeśli w wyniku zamiany otrzyma do dyspozycji samodzielny lokal mieszkalny o wyższym standardzie lub większej powierzchni pokoi.

4. Najemcy lokali mieszkalnych posiadający orzeczenie o stanie zdrowia uzasadniającym zamianę, mogą ubiegać się o zamianę na lokal równorzędny, położony w innym budynku lub na niższej kondygnacji.

5. Zamiana lokali "pomiędzy stronami" może nastąpić po uzyskaniu pisemnej zgody Wójta Gminy jako wynajmującego.

6. Warunkiem dokonania zamiany jest uregulowanie przez strony umowy wszelkich zobowiązań finansowych.

ROZDZIAŁ IV

Zasady oddawania w najem lokali zakwalifikowanych do dokonania remontu kapitalnego.

§7. 1. Wójt Gminy Łubowo może wyznaczyć lokale w których przyszły najemca wykona na własny koszt i bez możliwości zwrotu poczynionych nakładów finansowych, prace remontowe bądź adaptacyjne pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne.

2. Lokal powinien zabezpieczać normy powierzchniowe:

- a) od 10 - 20 m² powierzchni mieszkalnej w przypadku gospodarstwa jednoosobowego
- b) od 10 - 40 m² powierzchni mieszkalnej w przypadku gospodarstwa w rodzinie

3. Wartość brutto nakładów finansowych albo zakres niezbędnych robót określa zarządca budynku zawierając umowę na wykonanie prac.

ROZDZIAŁ V

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Łubowo

§8. 1. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobów Gminy Łubowo jest jawny i podlega kontroli społecznej.

2. O najem lokali z zasobów Gminy Łubowo nie mogą ubiegać się osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub budynku na terenie tej lub innej miejscowości.

3. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego składają wnioski wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. Nr 133, poz. 883 ze zmianami).

4. Do wniosku należy dołączyć uwierzytelnioną kopię tytułu prawnego do obecnie zajmowanego lokalu, zaświadczenie o dochodach wnioskodawcy i osób wspólnie z nim zamieszkujących za okres ostatnich 6 miesięcy przed datą złożenia kompletnego wniosku o wynajem, oraz informację potwierdzoną przez wynajmującego dotyczącą regularności opłacania czynszu.

5. Strona ubiegająca się o wynajem może zostać zobowiązana do przedłożenia innych dokumentów potwierdzających sytuację finansową gospodarstwa.

6. Za datę złożenia wniosku przyjmuje się dzień złożenia kompletu wymaganych dokumentów.

7. O sposobie załatwienia wniosku stroną zawiadamia się pisemnie.

8. Złożenie wniosku nie uprawnia do wynajmu. Prawo takie wnioskodawca uzyskuje z chwilą ujęcia na ostateczną listę uprawnionych do wynajmu mieszkań z zasobu gminy i zatwierdzeniu przez Wójta Gminy Łubowo.

9. Projekt listy uprawnionych do wynajmu mieszkań komunalnych zostaje podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Łubowo na okres 14 dni, a o jego wywieszeniu zawiadamia się mieszkańców poprzez ogłoszenie.

10. W terminie określonym w ustępie 9 przyjmowane są odwołania, uwagi i zastrzeżenia.

§9. Osoby ubiegające się o wynajem mają prawo jednokrotnej odmowy przydziału. W przypadku ponownej odmowy następuje skreślenie z ostatecznej listy uprawnionych do wynajmu.

§10. Osoby zamieszkałe w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Łubowo nie mogą ubiegać się o wynajem innego lokalu w tych zasobach, jeśli od poprzedniego przydziału nie minęło co najmniej 5 lat.

ROZDZIAŁ VI

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

§11. 1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu opuszczonego przez najemcę z osobami spełniającymi kryterium dochodowe i nie mającymi prawa do innego lokalu w przypadku jeśli 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 zagęszczenie poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę.

2. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami zamieszkującymi przez okres co najmniej 5 lat z dotychczasowym najemcą, lub tymi które nie weszły w stosunek najmu po śmierci najemcy po spełnieniu przesłanek o których mówi §3 ust. 3 b i 4 uchwały i nie mają prawa do innego lokalu lub budynku mieszkalnego gdy łączna powierzchnia pokoi wynosi do 20 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego i od 10 - 30 m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

4. W przypadku nie spełnienia kryteriów o których mowa w ust. 2 Gmina może wskazać inny lokal z zasobów własnych.

ROZDZIAŁ VII

Sprzedaż lokali

§12. 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Łubowo z wyjątkiem mieszkań socjalnych.

2. Wójt gminy przyznaje pierwszeństwo w nabyciu mieszkań najemcom lokali w trybie bezprzetargowym po złożeniu przez nich wniosku o wykup mieszkania oraz po przedłożeniu umowy najmu zawartej na czas nieokreślony.

3. Sprzedaż lokalu może nastąpić po uregulowaniu przez najemcę ewentualnych zaległych czynszów lub opłat związanych z wynajmowaniem lokalu.

4. Sprzedaż lokali użytkowych oraz mieszkań wolnych odbywa się w drodze przetargowej.

5. Koszty umowy notarialnej każdorazowo ponosi strona kupująca.

6. Sprzedaż lokali mieszkalnych następuje wraz ze sprzedażą na własność lub współwłasność lub oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu niezbędnego dla prawidłowego funkcjonowania nieruchomości.

§13. 1. Cenę sprzedaży lokalu określa rzeczoznawca majątkowy powołany przez Urząd Gminy i nie może ona być niższa niż ustalona przez niego. Cena wiąże gminę przez okres 3 miesięcy od dnia uzgodnienia warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego.

2. Koszt wyceny lokalu mieszkalnego i gruntu dolicza się do ceny mieszkania.

***§14.1.** Od ceny lokalu mieszkalnego sprzedawanego jako odrębną nieruchomość w trybie bezprzetargowym wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty:

- przy sprzedaży pojedynczych lokali mieszkalnych za gotówkę ustala się bonifikatę w wysokości 35% wartości lokalu,
- przy sprzedaży pojedynczych lokali mieszkalnych na raty ustala się bonifikatę w wysokości 25% wartości lokalu,
- przy sprzedaży wszystkich lokali za gotówkę w danym budynku ustala się bonifikatę w wysokości 40% wartości lokalu.

2. Bonifikat nie stosuje się w przypadku posiadania przez nabywcę lokalu lub jego współmałżonka samodzielnego tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

3. Bonifikata obejmuje cenę lokalu, w tym cenę udziału w prawie własności gruntu lub w przypadku gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego pierwszą opłatę z tego tytułu. Bonifikata udzielona od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości.

4. Kwota równa udzielonej najemcy bonifikaty po jej waloryzacji podlega zwrotowi jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia zbycia, zbył lub wykrywał nieruchomość na inne cele niż określone w art. 68 ust.

1 pkt 1-3 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub przed upływem 5 lat na cel inny niż jako lokal mieszkalny (nie dotyczy zbycia na rzecz osób bliskich).

5. Korzystanie z w/w bonifikat udzielonych najemcy podlega zapisowi w dokumentacji wstępnej oraz akcie notarialnym przeniesienia własności.

6. Kwota może zostać rozłożona na raty roczne ze splatą nie dłuższą niż na 5 lat, płatnych wraz z oprocentowaniem z góry do 31 marca każdego roku.

7. Pierwsza rata za nieruchomość gruntową (nieruchomość i grunt) jest płatna nie później niż do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu w wysokości 40%.

8. Cena rozłożona na raty podlega oprocentowaniu w wysokości 5% stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski obowiązującej w dniu 31 grudnia poprzedniego roku.

9. Wierzytelność Gminy w stosunku do nabywcy z tytułu rozłożenia ceny nieruchomości na raty podlega zabezpieczeniu poprzez ustanowienie hipoteki.

10. W stosunku do gruntów oddawanych w użytkowanie wieczyste stosuje się ustalenia, jak przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu, a pierwszą ratę ustala się w wysokości 25% ceny nieruchomości gruntowej.

* Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Wielkopolskiego Nr WN.I-11.0911-367/08 z dnia 4 września 2008 r. orzekające nieważność §14 załącznik nr 1 do uchwały Nr XVII/175/08 Rady Gminy Łubowo z dnia 30 lipca 2008 w sprawie zajmowania oraz pierwszeństwa w nabywaniu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łubowo ze względu na istotne naruszenie prawa.

2781

UCHWAŁA Nr XVII/185/2008 RADY GMINY ŁUBOWO

z dnia 30 lipca 2008 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubowo na lata 2008 - 2013

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca

2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r. Nr 71 poz. 733, z 2002 r. Nr 168 poz. 1383, Nr 113 poz. 984, z 2003 r. Nr 113 poz. 1069 z 2004 r. Nr 116 poz. 1203) Rada Gminy Łubowo uchwala, co następuje: