

Projekt

z dnia 4 kwietnia 2013 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY WYRY**

z dnia 2013 r.

w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wyry

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15, art.40 ust.1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r Nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami) ;art. 4 ust.1, art.13 ust. 10 ustawy z dnia 20 lipca 2000r o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych aktów prawnych (Dz. U. nr 62 poz. 718 z późniejszymi zmianami) oraz art.4, art. 20, art. 21 ust.1 pkt 2 i ust 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U.z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami).

**Rada Gminy Wyry
uchwała:**

§ 1. Uchylić uchwałę nr XXXVI/286/2005 Rady Gminy Wyry z dnia 28 grudnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wyry.

§ 2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wyry.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr

Rady Gminy Wiry

z dnia.....2013 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Rozdział 1. Postanowienie ogólne

§ 1. 1. Gmina tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez :

- 1) gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym,
- 2) powiększanie mieszkaniowego zasobu gminy w drodze :
 - a) nabywania lokali oraz budynków mieszkalnych,
 - b) budowy lokali oraz budynków mieszkalnych,
 - c) nadbudowy oraz przebudowy powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkalne,
 - d) wynajmowania lokali od innych właścicieli i podnajmowania ich osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.

2. Lokale mieszkalne pozyskane w drodze zakupu, budowy, nadbudowy lub przebudowy powierzchni niemieszkalnych oraz wynajmowane od innych właścicieli są przeznaczone do najmu w oparciu o zasady wynikające z niniejszej uchwały.

3. Zarząd mieszkaniowym zasobem gminy sprawowany jest przez Wójta Gminy Wiry.

4. Wójt Gminy określi w drodze zarządzenia warunki na jakich powierzchnie niemieszkalne w budynkach wielomieszkaniowych stanowiących 100% własności gminy mogą być oddawane do przebudowy na lokale mieszkalne lub w celu powiększenia najmowanego lokalu przez osoby fizyczne i na ich koszt.

§ 2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem товариств будownицтва społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje:

1. Lokale mieszkalne w rozumieniu art. 2 pkt. 1 ppkt. 4 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wynajmowane na czas nieoznaczony.

2. Lokale socjalne w rozumieniu art.2 pkt. 1 ppkt. 5 ustawy, o której mowa w pkt. 1 wyodrębnione z mieszkaniowego zasobu gminy Zarządzeniem Wójta Gminy.

3. Lokale służbowe wydzielone na wniosek Wójta przez Radę Gminy z zasobu mieszkaniowego, na czas trwania stosunku pracy(np. dla lekarzy, dzielnicowych, pracowników itp.) na terenie gminy.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Wysokość średniego dochodu gospodarstwa domowego, którego członek ubiega się o lokal mieszkalny z zasobów gminy za ostatnie 12 miesięcy, poprzedzające datę złożenia wniosku, nie może przekraczać:

- 1) w **przypadku najmu lokali mieszkalnych na czas nieokreślony:**
w gospodarstwie wieloosobowym - 110% najniższej emerytury na 1-go członka rodziny,
w gospodarstwie jednoosobowym - 160% najniższej emerytury,

- 2) w przypadku najmu lokali socjalnych:
w gospodarstwie wieloosobowym - 50% najniższej emerytury na 1-go członka rodziny,
w gospodarstwie jednoosobowym - 75% najniższej emerytury.
2. W wypadku, kiedy osoba ubiegająca się o lokal mieszkalny w okresie ostatnich 12 miesięcy nie pracowała lub nie uzyskiwała innego dochodu przez cały ten czas, średni dochód gospodarstwa domowego oblicza się wyłącznie za okres, w którym osoba ta pracowała lub otrzymywała inny dochód.

3. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się wszelkie przychody wnioskodawcy oraz członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania (gospodarstwo domowe) po odliczeniu kosztów ich uzyskania, po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne, rentowe i chorobowe określone w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba, że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

4. Osoba ubiegająca się o najem lokalu potwierdza dane niezbędne do rozpatrzenia wniosku dołączając stosowne dokumenty.

5. Lokal służbowy, o którym mowa w § 3 ust. 3 może być przydzielony osobie, której dochód przekracza wysokość dochodu, o którym mowa w § 4 ust. 1. Lokal służbowy jest przydzielany osobom, których zatrudnienie na terenie gminy jest niezbędne i społecznie uzasadnione.

§ 5. 1. Wójt Gminy wydziela stosownym zarządzeniem część lokali przeznaczonych na wynajem jako lokale socjalne.

2. Lokale socjalne wynajmuje się na czas oznaczony nie przekraczający 2 lat .

3. Umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca znajduje się nadal w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

4. Osoby, których dochód po upływie okresu na jaki zawarta została umowa najmu lokalu socjalnego nie uzasadnia przedłużenia umowy mogą zostać przekwaterowane do innego lokalu.

5. W przypadku nieopuszczenia lokalu socjalnego po wygaśnięciu umowy, odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z tego lokalu odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. Osoba ubiegająca się o poprawę warunków zamieszkiwania musi spełnić co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) Osoba zamieszkuje w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi,
- 2) Osoba zamieszkuje w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 3) Osoba zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego lub rozbiorczy,
- 4) Osoba bezdomna przebywająca na terenie gminy, ostatnio stale zameldowana na terenie Gminy Wiry,
- 5) Osoba za którą przemawiają szczególne względy rodzinne i życiowe.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lokalu na czas nieokreślony i lokalu socjalnego.

§ 7. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy Wiry wynajmuje się członkom wspólnoty samorządowej, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają co najmniej jedno z kryteriów określonych w § 4 i § 6 niniejszej uchwały, w miarę posiadanych przez gminę lokali lub lokali socjalnych.

§ 8. Wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy lokale do zasiedlenia za zapłatą czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym , mogą być wynajmowane:

- 1) osobom stale zamieszkującym na terenie gminy Wiry za wyjątkiem osób bezdomnych,
- 2) osobom, które utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku nadzwyczajnego zdarzenia losowego (pożar, klęska żywiołowa itp.),

- 3) osobom opuszczającym domy dziecka, rodzinne domy dziecka, domy opieki społecznej i rodziny zastępcze,
- 4) otrzymującym zgodę na poszerzenie powierzchni dotychczas zajmowanego lokalu,
- 5) osobom, które chcą pozostać w dotychczas zajmowanym lokalu, a w wyniku prawomocnego wyroku sądowego utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu i nie posiadają uprawnień do lokalu socjalnego, pod warunkiem całkowitej spłaty zadłużenia ciężącego na tym lokalu i regularnego opłacania przez okres 12-tu miesięcy odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
- 6) osobom, które chcą pozostać w dotychczas zajmowanym lokalu, a Sąd przyznał im prawo do lokalu socjalnego, po uregulowaniu zaległości i opłacaniu na bieżąco należnego czynszu przez okres 12-tu miesięcy.

§ 9. Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieokreślony zawiera się w pierwszej kolejności z osobami, które:

- 1) spełniają kryteria dochodowe określone w § 4,
- 2) zmuszone są opuścić lokal na skutek konieczności dokonania rozbiórki, kapitalnego remontu albo modernizacji budynku lub lokalu,
- 3) utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego - pożar, powódź itp,
- 4) za którymi przemawiają szczególne względy rodzinne i życiowe,
- 5) osoby, które podjęły się dokonania nadbudowy lub rozbudowy obiektów budowlanych stanowiących własność gminy na własny koszt.

§ 10. Lokale socjalne wynajmowane są w pierwszej kolejności :

- 1) osobom zobowiązanym do opróżnienia lokalu na mocy wydanych i nie wykonanych prawomocnych orzeczeń Sądu oraz decyzji administracyjnych, do wykonania których zobowiązany jest organ gminy w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, a także co do których Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w oparciu o przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) osobom, które utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku nadzwyczajnego zdarzenia losowego (pożar, powódź itp.) lub zamieszkują w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 3) osobom opuszczającym domy dziecka, domy opieki społecznej, rodziny zastępcze w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli spełniają kryterium dochodowe,
- 4) osobom, za którymi przemawiają szczególne względy rodzinne i życiowe.

§ 11. 1. Wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy lokale, które wymagają przeprowadzenia remontu mogą być przyznawane jako lokale do remontu na koszt własny przyszłego najemcy.

2. W pierwszej kolejności taką możliwość należy zapewnić osobom z listy oczekujących na mieszkanie. Jeżeli lokal mieszkalny nie zostanie przyznany, należy przeprowadzić procedurę przetargową.

1) W takim wypadku Wójt Gminy Wiry wynajmie lokal na powyższych zasadach poprzez wyłonienie najemcy w drodze przetargu.

2) Przetarg, o którym mowa ograniczony jest do mieszkańców gminy Wiry.

3. Zawarcie umowy najmu lokalu, o którym mowa w ust.1 nastąpi po stwierdzeniu wykonania warunków umowy dotyczącej przeprowadzenia remontu.

4. Pozwolenia na używanie lokalu i skierowania do zawarcia umowy dotyczącej przeprowadzenia na własny koszt remontu lokalu będą wydawane osobom zameldowanym na pobyt stały na terenie gminy Wiry.

Rozdział 5.

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

§ 12. 1. Lokatorzy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z którymi zawarte zostały umowy na czas nieokreślony, mogą dokonywać w oparciu o zgodnie złożone wnioski zamiany zajmowanych lokali.

2. Zamiana lokali mieszkalnych, o których mowa w pkt 1 wymaga pisemnej zgody właściciela tych lokali na jej dokonanie.

3. W przypadkach uzasadnionych sytuacją ekonomiczną wnioskodawców, zamiana może również polegać na zamianie lokali pomiędzy najemcą lokalu mieszkalnego a najemcą lokalu socjalnego. Warunkiem dokonania takiej zamiany jest spełnienie przez osobę mającą objąć w najem dotychczasowy lokal socjalny kryteriów określonych w § 4 uchwały.

4. Właściciel może również wyrazić zgodę na zamianę w wypadku gdy w wyniku zamiany na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni pokoi, pod warunkiem złożenia pisemnego oświadczenia lokatora o wyrażeniu zgody na powyższe.

5. Właściciel może również wyrazić zgodę na zamianę w wypadku zamiany pomiędzy lokatorem zajmującym lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy a lokatorem zajmującym lokal w innych zasobach.

6. Zamiana o której mowa w § 12 ust. 1-5 może zostać dokonana w wypadku kiedy najemcy zajmowanych lokali nie mają zaległości czynszowych oraz opuszczone lokale spełniają wymagania techniczne (są zdadne do dalszego użytku i wszystkie urządzenia oraz instalacje są sprawne).

§ 13. 1. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

2. O zamianę dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego na większy mogą ubiegać się w pierwszej kolejności osoby osiągające średni dochód na 1-go członka rodziny nie wyższy niż określony w § 4 uchwały.

3. W pierwszej kolejności o zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal mieszkalny mogą ubiegać się osoby :

- 1) zamieszkujące w lokalu, który po opróżnieniu będzie podlegać najmowi jako lokal socjalny,
- 2) wnioskujące o zamianę na lokal mniejszy od dotychczas zajmowanego i o niższym wyposażeniu technicznym,
- 3) ubiegające się o zamianę z uwagi na złe warunki mieszkaniowe, ze względów zdrowotnych uzasadniających poprawę warunków mieszkaniowych, z ważnych przyczyn rodzinnych i społecznych.

Rozdział 6.

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

§ 14. 1. Jeśli po rozwiązaniu umowy najmu przez lokatora, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem, w lokalu pozostały jego dzieci, były współmałżonek, wstępni lub pełnoletnie rodzeństwo, może być z nimi zawarta nowa umowa najmu zajmowanego lokalu z zastosowaniem stawek czynszu określonych przez Wójta Gminy. jeżeli spełniają warunki określone w § 4 i § 6.

2. Ust. 1 stosuje się odpowiednio do osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z lokatorem.

3. Prawo najmu może być przyznane osobom, o których mowa w ust. 1 i 2, jeżeli zameldowane były w lokalu i faktycznie w nim zamieszkiwały:

- 1) w przypadku osób wymienionych w ust. 1 - przez okres nie krótszy niż 2 lata,
- 2) w przypadku osób wymienionych w ust. 2 - przez okres nie krótszy niż 5 lat przed rozwiązaniem stosunku najmu przez najemcę.

4. Postanowienia ust. 1-3 nie dotyczą osób ubiegających się o lokal, które w chwili rozwiązania umowy najmu lokalu przez dotychczasowego Lokatora miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

§ 15. 1. Osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci lokatora w oparciu o art. 691 Kodeksu cywilnego, winny opuścić lokal w terminie wskazanym przez wynajmującego.

2. W przypadku, gdy po śmierci lokatora w lokalu pozostali jego wstępni, zstępni, którzy nie wstępują w stosunek najmu na podstawie art.691 Kodeksu cywilnego lub powinowaci I stopnia /synowa, zięć, teściowa, teść/- właściciel może zawrzeć umowę najmu, jeżeli osoby te spełniają warunki niniejszej uchwały:

- 1) jeżeli dochód tych osób nie przekracza kwot określonych w § 4 dla lokali najmowanych na czas nieokreślony,
- 2) stale zamieszkiwały z lokatorem do chwili jego śmierci, przez okres co najmniej 2 lat,
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,

4) nie posiadają zaległości płatniczych związanych z zajmowanym lokalem.

§ 16. Właściciel może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą, z którą umowę rozwiązano ze względu na występujące zaległości płatnicze związane z zajmowanym lokalem o ile zostało spłacone zadłużenie podstawowe oraz ustawowe odsetki lub zaległości umorzono względnie rozłożono na raty zgodnie z odrębną uchwałą.

Rozdział 7.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 17. 1. Lokale należące do zasobów mieszkaniowych gminy o powierzchni użytkowej powyżej 80m² mogą być oddane w najem za zapłatę czynszu, którego wysokość ustalona zostanie w drodze przetargu publicznego ogłoszonego przez Wójta Gminy, przy czym stawkę wyjściową czynszu stanowi równowartość 3% wartości odtworzeniowej lokalu określonej przez Wojewodę Śląskiego.

2. O ile pierwszy przetarg nie wyłoni kandydata na najemcę, w drugim przetargu stawkę wyjściową czynszu obniża się o 20%.

3. Gdy drugi przetarg nie wyłoni kandydata na najemcę, w trzecim przetargu stawka wyjściowa jest równa wartości stawki wyjściowej czynszu określonego Zarządzeniem Wójta Gminy.

Rozdział 8.

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

§ 18. 1. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego w mieszkaniowym zasobie gminy - zwane dalej „wnioskami mieszkaniowymi” składane są w Urzędzie Gminy Wyry i wpisywane do rejestru.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1 w miarę ich składania w Urzędzie Gminy podlegają wstępnej ocenie przez Wójta Gminy w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawcy uprawniają go do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

3. Wnioskodawca powiadamiany jest pisemnie o wyniku wstępnej oceny i zakwalifikowaniu bądź braku podstaw do zakwalifikowania wniosku mieszkaniowego.

4. Wstępna ocena może być poprzedzona oględzinami lokalu lub wywiadem środowiskowym przeprowadzonym przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

§ 19. 1. Wprowadza się społeczną kontrolę kwalifikacji osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lokali na czas nieokreślony i lokali socjalnych.

2. Funkcję społecznej kontroli sprawuje Komisja Komunalna, Ochrony Środowiska, Bezpieczeństwa Publicznego i Rolnictwa.

3. Do zadań Komisji należy w szczególności opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajem i zamianę lokalu pod kątem spełniania wymogów tej uchwały

4. W razie uzyskania wolnego lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego Wójt Gminy przedstawia Komisji propozycję przydziału mieszkania poszczególnym osobom. Komisja winna zająć stanowisko w terminie 21 dni od daty otrzymania propozycji Wójta.

5. Wójt Gminy przed przedstawieniem Komisji propozycji przydziału mieszkania wzywa wnioskodawcę celem aktualizacji wniosku. W tym § 18 ust. 1, 2, 3 stosuje się odpowiednio.

6. Wójt Gminy oraz Komisja Komunalna, Ochrony Środowiska, Bezpieczeństwa Publicznego i Rolnictwa opiniując wnioski osób uprawnionych do najmu lub zamiany lokali, w pierwszej kolejności uwzględnią kolejność wpływu wniosku oraz sytuację socjalno- bytową wnioskodawcy.

§ 20. 1. Wójt Gminy sporządza wykaz osób uprawnionych do zawarcia umów najmu wolnych lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy, a w szczególności:

- 1) lokali o czynszu obowiązującym w gminnym zasobie mieszkaniowym do zasiedlenia,
- 2) lokali socjalnych.