

**UCHWAŁA NR XXII/195/2013
RADY GMINY W ŚWIERCZOWIE
Z DNIA 30 KWIETNIA 2013 R.**

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świerczów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z 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. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Wiesław Cieplik

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świerczów

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świerczów, zwanego dalej „mieszkaniowym zasobem gminy”, a w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieokreślony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosku o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych;
- 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;
- 7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

2. Gmina Świerczów wydziela lokale socjalne i zamienne oraz tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.).

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Świerczów;
- 2) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”;
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.).

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą:

- 1) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony;
- 2) lokale zamienne spełniające wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 3) lokale socjalne tj., lokale o obniżonym standardzie, spełniające wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy. Na lokale socjalne przeznaczone mogą być opróżnione lokale mieszkalne;
- 4) tymczasowe pomieszczenia, spełniające wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;

2. Lokale mieszkalne zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji Gminy przeznaczane są do zbycia lub do wynajmu na rzecz osób uprawnionych.
 3. Odzyskane lokale należące do mieszkaniowego zasobu gminy, o niskim standardzie mogą być przekwalifikowywane na lokale socjalne.
 4. Decyzje w sprawie przekwalifikowania lokalu z mieszkalnego na socjalny i z socjalnego na mieszkalny podejmuje Wójt Gminy.
 5. Gmina Świerczów zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, a umowy najmu pomieszczeń tymczasowych, lokali socjalnych, lokali zamiennych, na czas oznaczony.
- § 3. Do prowadzenia spraw dotyczących umów najmu zobowiązany jest Wójt Gminy Świerczów

Rozdział 1.

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

§ 4. 1. Najemcami lokali mieszkalnych zasobu gminy mogą być osoby, które zamieszkują w Gminie Świerczów i spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) zamieszkują w lokalu przegęszczonym tj., w którym na osobę (członka rodziny), przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi;
- 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - a) 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Osoba, z którą będzie zawarta umowa najmu ma obowiązek zamieszkania w nim nie później niż w ciągu miesiąca od dnia podpisania umowy.
3. Niedotrzymanie terminu określonego w ust. 2, powoduje wygaśnięcie umowy i przyznanie prawa do lokalu innej osobie.

§ 5. 1. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 120 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 85 % w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony nie dłuższy niż na 1 rok.
3. Przepisy § 4 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.
4. Po spełnieniu warunków określonych w odrębnej uchwale (wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy), Gmina może udzielić obniżki czynszu członkom gospodarstw domowych zaliczanych do wskazanych grup dochodowych:
- 1) grupa I – jednoosobowe gospodarstwa domowe, których dochód nie przekracza 120 % najniższej emerytury;
 - 2) grupa II – jednoosobowe gospodarstwa domowe, których dochód nie przekracza 100 % najniższej emerytury;
 - 3) grupa III - wieloosobowe gospodarstwa domowe, których dochód na każdego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100% najniższej emerytury,
 - 4) grupa IV - wieloosobowe gospodarstwa domowe, których dochód na każdego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 80 % najniższej emerytury.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 6. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1, nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 3.

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

1) pozbawionym lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;

2) zajmującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

1) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi;

2) w stosunku, do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego;

3) opuściły dom dziecka (placówkę opiekuńczą) w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a trafiły do niego z terenu gminy Świerczów,

4) są bezdomne i spełniają kryteria dochodowe określone w § 5.

§ 9. 1. Kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony dokonuje się spośród osób znajdujących się na liście, o której mowa w § 13.

2. Kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosku zapewnia oraz opiniuje listę osób uprawnionych do najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu lokalu socjalnego Komisja mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy.

3. Komisja, o której mowa w ust. 2, opiniuje wnioski stosownie do potrzeb.

4. Komisja jest uprawniona do:

1) kontroli warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o lokal komunalny;

2) kontroli prawidłowości umieszczania osób na liście;

3) opiniowania odwołań, skarg, wniosków,

4) ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje Wójt Gminy Świerczów,

§ 10. Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę przydzielonego lokalu mieszkalnego lub nie przystąpienie

do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania przydziału powoduje utratę prawa do przydzielonego lokalu.

Rozdział 4.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu.

§ 11. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek najemców.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody Wójta Gminy Świerczów.

3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne, oraz zachowane są kryteria dotyczące powierzchni lokalu.

4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat zgoda Wójta Gminy Świerczów na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

5. Zamiana lokalu obecnie zajmowanego na lokal o wyższym standardzie dokonywana jest po spełnieniu następujących warunków:

1) najemca regularnie opłaca czynszu (brak zaległości w opłacaniu czynszu i innych opłat przez okres 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku);

2) najemca wykazuje się dbałością o lokal.

§ 12. Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal w przypadku, gdy:

1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, a w szczególności:

a) zalega z zapłatą czynszu i innych opłat przez okres trzech miesięcy,

b) najemca dokonuje dewastacji lokalu;

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosku o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych

§ 13. 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu składa się na piśmie do Urzędu Gminy Świerczów

2. Listy osób uprawnionych sporządza się, zgodnie z kryteriami, o których mowa w § 4 i 5.

3. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie osoby ubiegającej się na liście osób uprawnionych.

4. Umieszczenie danej osoby na liście, o której mowa w ust. 2, nie stanowi zobowiązania Gminy Świerczów do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

5. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie w siedzibie Urzędu Gminy Świerczów na okres minimum jednego miesiąca.

6. Lista winna zawierać informację o możliwości składania odwołania do Wójta Gminy Świerczów w ciągu miesiąca od daty podania informacji do publicznej wiadomości.

7. Odwołania rozpatrywane są przez Wójta Gminy Świerczów po zaopiniowaniu przez Komisję.

8. Listę zatwierdza Wójt Gminy Świerczów.

9. Na każdym etapie załatwiania sprawy najmu lokalu Wójt Gminy Świerczów może skreślić osobę z listy, której mowa ust. 2, jeżeli:

- a) dane zawarte we wniosku o najem lokalu okażą się nieprawdziwe;
- b) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy.

10. O skreśleniu z listy wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.

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. W lokalu opuszczonym przez najemcę mogą pozostać osoby wymienione w art. 691 Kc nie mające prawa do innego lokalu, jeżeli dotychczasowy najemca:

- 1) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego;
- 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych – nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę).

§ 15. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały w nim przez co najmniej okres 5 lat.

§ 16. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu w trybie § 14 i § 15 zobowiązane są bez wezwania opróżnić lokal, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1, wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

3. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

4. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 3, odpowiada wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

5. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, wynajmujący może żądać odszkodowania uzupełniającego.

Rozdział 7.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 17. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, na takich samych zasadach jak pozostałe lokale mieszkalne o mniejszej powierzchni użytkowej

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

§ 18. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zmianami) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.