

**UCHWAŁA NR 187/XXVII/2017
RADY GMINY I MIASTA KOZIĘGLOWY**

z dnia 26 stycznia 2017 r.

Załącznik nr 7 do protokołu
Nr XXVII/2017 Rady G i M
Kozięglowy z dnia 26.01.2017

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610) **Rada Gminy i Miasta Kozięglowy uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Kozięglowy (Mieszkaniowy Zasób).

§ 2. 1. Mieszkaniowym Zasobem gospodaruje Zespół Usług Komunalnych w Kozięglowach (ZUK).

2. W Mieszkaniowym Zasobie wyodrębnia się :

- 1) lokale mieszkalne, przeznaczone do wynajmu na czas nieoznaczony,
- 2) lokale socjalne
- 3) lokale tymczasowe.

§ 3. 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu składa się do ZUK.

2. We wniosku należy wskazać:

- dane wnioskodawcy
- dane o zajmowanym obecnie mieszkaniu,
- dane o dochodach brutto rodziny za okres ostatnich sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

§ 4. 1. Postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu jest jawne.

2. ZUK w swojej siedzibie na tablicy ogłoszeń podaje do publicznej wiadomości wykaz osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu oraz wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu..

§ 5. 1. Najemcą może zostać osoba, której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone i znalazła się w trudnej sytuacji materialnej.

2. Osobą, której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone jest osoba spełniająca, co najmniej jeden z następujących warunków:

- a) utraciła mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- b) mieszka w lokalu, gdzie na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5m² powierzchni użytkowej pokoi,
- c) mieszka w lokalu nie spełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi,
- d) opuściła dom dziecka, rodzinę zastępczą oraz inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą w wyniku osiągnięcia pełnoletniości,
- e) jest sierotą, uzyskała pełnoletniość i nie ma tytułu prawnego do innego lokalu,
- f) brak możliwości zamieszkania w dotychczasowym miejscu, w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

3. Osobą, która znalazła się w trudnej sytuacji materialnej w rozumieniu niniejszej uchwały jest osoba, której dochody na jednego członka rodziny pozostającego w gospodarstwie domowym, uzasadniają oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony wynosi:

- a) do 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) do 100 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

Za członków gospodarstwa domowego uznaje się osoby, z którymi ma zamieszkać osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego.

4. Dochodem w rozumieniu uchwały jest dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. nr 966).

5. Pierwszeństwo zawarcia umowy na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym, co najmniej jeden z następujących warunków:

- a) wnioskodawca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub domu,
- b) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym,
- c) spełnia warunki dochodowe zgodnie z §5. ust.3

6. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z pełnoletnią osobą, będącą najbliższym członkiem rodziny dotychczasowego najemcy (wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo oraz osoby, w stosunku do których dotychczasowy najemca ma obowiązek alimentacyjny), po łącznym spełnieniu przez wnioskodawcę następujących warunków:

- a) wnioskodawca i jego współmałżonek nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu,
- b) wnioskodawca jest w lokalu zameldowany na pobyt stały i zamieszkuje stale wspólnie z dotychczasowym najemcą,
- c) po całkowitej spłacie zadłużenia z tytułu opłat za zajmowanie lokalu, jeżeli takie zadłużenie występuje.

7. Najemcą lokalu na czas nieoznaczony może być także osoba, która:

- a) uzyskała pozwolenie na nadbudowę, przebudowę, rozbudowę lub adaptację budynku w celu wybudowania na swój koszt lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym zasób gminy,
- b) uzyskała pozwolenie na kapitalny remont lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, nie nadającego się ze względu na stan techniczny na pobyt stały ludzi. W stosunku do w/w osób nie stosuje się kryterium „trudnej sytuacji materialnej”, czyli kryterium dochodowego określonego w §5ust.3

8. Przy ustalaniu pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony uwzględnia się datę złożenia wniosku ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminnego.

§ 6. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżki do 20%, czynszu najmu lokali socjalnych oraz lokali oddawanych w najem na czas nieoznaczony w trybie bezprzetargowym jest następująca:

- 1) dla osób samotnych - średni dochód miesięczny za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 70% kwoty najniższej emerytury;
- 2) dla rodzin - średni dochód miesięczny wszystkich członków gospodarstwa domowego na osobę za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury.

§ 7.1. Najemcą lokalu socjalnego i tymczasowego może zostać wyłącznie osoba, której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone i znalazła się w niedostatku.

2. Przez osoby, których potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone rozumie się osoby spełniające:

- a) jeden z warunków określonych w § 5 ust.2 niniejszej uchwały,
- b) posiadające wyrok sądowy o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

3. Osobą, która znalazła się w niedostatku jest osoba, której dochód brutto na jednego członka rodziny w okresie trzech miesięcy poprzedzającym sporządzenie listy przydziału mieszkań nie przekroczył 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Umowy najmu lokali socjalnych zawierane są na okres nie dłuższy niż 1 roku z możliwością ich przedłużenia na kolejny okres przy spełnieniu kryteriów określonych w § 4 oraz § 6 ust. 1, 2 i 3.

5. Umowy najmu lokali tymczasowych zawierane są na czas nie krótszy niż 1 miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

§ 8. 1. Na lokale socjalne przeznacza się przede wszystkim lokale o obniżonej wartości użytkowej, wyposażone przynajmniej w piec grzewczy, instalację elektryczną i dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i wc, chociażby urządzenia te znajdowały się poza budynkiem. Lokal socjalny winien zapewnić 5m² ogólnej powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego lub 10 m² dla jednoosobowego gospodarstwa domowego.

2. Na lokale tymczasowe przeznacza się pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę.

§ 9. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony posiadają osoby:

- a) o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i równocześnie spełniające kryterium niskich dochodów określonych w § 5 ust. 3 po objęciu ostateczną listą osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu,
- b) które utraciły uprawnienie do dalszego zajmowania lokalu socjalnego, a spełniają kryteria niskich dochodów określonych w § 6 ust. 3
- c) które zostały zakwalifikowane do dokonania we własnym zakresie adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytku o funkcji dotychczas innej niż mieszkania lub remontu kapitalnego lokalu.

2. Ponadto umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony zawierane są z osobami:

- a) dokonującymi zamian wzajemnych pod warunkiem uzyskania zgody na zawarcie umowy najmu dysponentów tych lokali,
- b) dokonującymi z uzasadnionych powodów zmiany dotychczas zajmowanego lokalu komunalnego na inny lokal wolny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 10. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego posiadają osoby :

- a) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- b) zobowiązane są do opuszczenia zajmowanego dotychczas lokalu, jeżeli sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał im prawo do lokalu socjalnego.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z osobami zobowiązanymi do opróżnienia zajmowanego lokalu komunalnego, nie posiadającymi w wyroku eksmisyjnym przyznanego prawa do lokalu socjalnego w przypadkach uzasadnionych wielkością i standardem odzyskiwanego lokalu.

§ 11. 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być również zawarta z osobami, które:

- a) pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu, a wspólnie zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej pięciu lat i były również zameldowane na pobyt stały, tj.: wnuki, rodzice, rodzeństwo najemcy, powinowaci: synowa, zięć,
- b) pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę, są jego wstępnymi, zstępnymi, rodzeństwem albo osobami przysposobionymi oraz wspólnie z dotychczasowym najemcą zamieszkiwały przez okres co najmniej pięciu lat i były również w tym okresie zameldowane na pobyt stały, chyba że najemca zamieszkał w znajdującym się w tej samej miejscowości lokalu, do którego ma tytuł prawny, a powierzchnia jego pokoi zapewnia pozostawionym osobom więcej niż 5m² na osobę.

2. Najem, o którym mowa w ust.1 może nastąpić pod następującymi warunkami:

- a) osoba zamieszkująca w lokalu i jej współmałżonek nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu,
- b) osoby, zajmujące lokal utrzymują go w należyтым stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego,
- c) osoby, zajmujące lokal uiszczają na bieżąco opłaty czynszowe i pozostałe za zajmowanie lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku, gdy umowa najmu lokalu mieszkalnego ze zmarłym najemcą została rozwiązana z powodu zaległości w opłatach za lokal mieszkalny może zostać podpisana umowa z osobą wymienioną w § 10 ust. 1 pod warunkiem uregulowania zaległości przez wnioskodawcę.

§ 12. 1. Zespół Usług Komunalnych sporządza projekt wykazów osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych po zbadaniu warunków mieszkaniowych i materialnych przez Komisję Mieszkaniową.

2. Skład Komisji powołuje i odwołuje Burmistrz Gminy i Miasta Koziegłowy.

3. Projekt wykazu powinien wymieniać kolejność osób, z którymi ma być spisana umowa najmu.

4. Projekty wykazów podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zespołu Usług Komunalnych przy ul. Zamkowej 3 w Koziegłowych na okres jednego miesiąca.

5. W okresie wywieszenia projektów wnioskodawcy mogą składać uwagi i zastrzeżenia do Dyrektora Zespołu Usług Komunalnych w Koziegłowych.

§ 13. 1. Realizacja wykazu, o którym mowa w § 12 pkt. 4 uchwały polega na przedstawieniu propozycji zawarcia umowy najmu lokalu osobie zakwalifikowanej na pierwszej pozycji, a w razie odmowy przedstawia się propozycję następnej osobie znajdującej się na liście.

2. Z pominięciem listy przydziału mogą być wynajmowane lokale mieszkalne:

- a) osobom, które wskutek klęski żywiołowej zostały pozbawione mieszkania,
- b) osobom, o których mowa w § 11 ust. 4,
- c) osobom uprawnionym z mocy wyroków sądowych do otrzymania lokalu socjalnego.

§ 14. 1. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiący mieszkaniowy zasób gminy mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu na lokal o większej powierzchni w celu poprawy warunków mieszkaniowych, jeżeli spełnione są łącznie określone warunki:

- a) najemca zamieszkuje w lokalu, w którym na członka rodziny przypada nie więcej niż 5m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i nie więcej niż 10m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) najemca nie posiada zaległości w opłatach czynszu i opłat bieżących z tytułu zajmowanego lokalu komunalnego.

2. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiący mieszkaniowy zasób gminy mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu na lokal o mniejszej powierzchni w celu obniżenia opłat za zajmowanie lokalu mieszkalnego.

3. Zamiana lokali odbywa się na wniosek osób zainteresowanych posiadających tytuł prawny do zajmowanego lokalu po uzyskaniu uprzedniej zgody Dyrektora Zespołu Usług Komunalnych w Koziegłowych.

4. Zamianie nie podlegają lokale socjalne.

5. W wyniku zamiany tytuł prawny do lokalu mogą uzyskać również wstępni, pełnoletni, zstępni, osoby przysposobione, rodzeństwo, dotychczas zamieszkali na stałe z najemcą i przez niego wskazani, pod warunkiem, że osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

6. Zamiana lokalu zajmowanego przez najemcę na lokal lub dom stanowiący przedmiot odrębnej własności wymaga przeniesienia własności.

§ 15. 1. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem ze stawka czynszu ustaloną w drodze przetargu nieograniczonego.

2. Przy ustalaniu warunków przetargu należy zobowiązać oferenta do udokumentowania zdolności płatniczych.

3. Wolne lokale mieszkalne oddane w najem ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu nieograniczonego, o którym mowa w ust. 1 nie mogą być przedmiotem zamiany ani podnajmu.

4. Przetarg organizuje i przeprowadza Dyrektor ZUK. W celu przeprowadzenia przetargu Dyrektor może powołać Komisję.

§ 16. Traci moc uchwała nr 165/XXV/2016 z 24 listopada 2016 r. Rady Gminy i Miasta Koziegłowy w sprawie *zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy*.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Koziegłowy.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy i
Miasta Koziegłowy


Joanna Kołodziejczyk