

w sprawie: określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gorzyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust 1 i 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych aktów prawnych (Dz. U. Nr 62 poz. 718 z późn. zm.)

Rada Gminy Gorzyce
uchwała:

§ 1.

Określić zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gorzyce, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc uchwała nr XXVIII/158/98 Rady Gminy Gorzyce z dnia 23.02.1998 r. w sprawie zasad i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Gorzyce

§ 3.

Wykonanie Uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Gorzyce

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
inż. Stanisław Sitek

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU
GMINY GORZYCE**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Gmina tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez :
 - a) gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym,
 - b) powiększanie mieszkaniowego zasobu gminy m.in. w drodze nabywania budynków mieszkalnych, przebudowy powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkalne
2. Lokale mieszkalne pozyskane w drodze nabycia, przebudowy powierzchni niemieszkalnych mogą być przeznaczone do najmu w oparciu o zasady wynikające z niniejszej uchwały.

§ 2.

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

§ 3.

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje:

1. lokale mieszkalne w rozumieniu art.2 ust.1 pkt.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 ust.1 pkt.5 ustawy, o której mowa w ust.1 wyodrębnione z mieszkaniowego zasobu gminy

II. Kryteria wyboru osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony i na lokale socjalne.

§ 4.

Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy Gorzyce wynajmuje się członkom wspólnoty samorządowej, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria określone w § 5 i 6 niniejszych zasad.

§ 5.

W rozumieniu niniejszej uchwały za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych, kwalifikujące się do ich poprawy uważa się:

1. osoby w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi oraz osoby, które utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego (np. pożar, klęska żywiołowa itp.)
2. osoby pełnoletnie nie posiadające tytułu prawnego do samodzielnego mieszkania, mieszkające w lokalach, w których nie mają zabezpieczonej powierzchni w postaci 1-izby,
3. osoby będące najemcami lokali, w których na 1-go członka rodziny wnioskodawcy przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej liczonej jako powierzchnia łączna pokoi,
4. osoby, które wynajmują mieszkania od osób prywatnych bez umów najmu po przedstawieniu dokumentów stwierdzających potrzebę wyprowadzenia się z zajmowanego dotychczas lokalu mieszkalnego lub budynku
5. osoby opuszczające domy dziecka, rodzinne domy dziecka, domy opieki społecznej i rodziny zastępcze,



6. osoby, 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,
7. osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu lub w wyniku zdarzeń losowych pozbawione zostały możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu pobytu

§ 6.

Dochód osoby ubiegającej się o lokal mieszkalny z zasobów gminy za ostatnie 6 m-cy poprzedzające datę złożenia wniosku nie może przekraczać :

1. na najem lokali na czas nieokreślony
 - a) w gospodarstwie wieloosobowym - 100% najniższej emerytury na 1-go członka rodziny,
 - b) w gospodarstwie jednoosobowym - 150% najniższej emerytury na 1-go członka rodziny,
2. na najem lokali socjalnych :
 - a) w gospodarstwie wieloosobowym - 20% najniższej emerytury na 1-go członka rodziny,
 - b) w gospodarstwie jednoosobowym - 40% najniższej emerytury na 1-go członka rodziny,
3. Za dochód w rozumieniu niniejszej Uchwały uważa się wszelkie przychody wnioskodawcy oraz członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania - po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu.
4. Osoba ubiegająca się o najem lokalu potwierdza dane niezbędne do rozpatrzenia sprawy mieszkaniowej na formularzu wniosku wraz z dokumentami w nim określonymi..

§ 7.

1. Wójt Gminy wydzieli stosownym Zarządzeniem część lokali przeznaczonych na wynajem jako lokale socjalne.
2. Lokale socjalne wynajmuje się na czas oznaczony nie przekraczający 2-ech lat.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się 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, można przekwaterować do innego lokalu, jeżeli dochód nie przekracza określonej wysokości w § 6 ust.1 niniejszej Uchwały.

§ 8.

Lokale socjalne wynajmowane są w pierwszej kolejności osobom, które spełniają jedno z poniższych kryteriów:

1. nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w trudnej sytuacji materialnej
2. zobowiązane są 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 którym 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
3. utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego (np. pożar, powódź itp.), lub zamieszkują w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi w oparciu o protokół Insp.Nadz.Budowlanego,
4. opuszczają domy dziecka, domy opieki społecznej, rodziny zastępcze w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli spełniają kryterium dochodowe,
5. przemawiają za tym szczególne względy rodzinne i życiowe,
6. opuszczają zakłady karne i inne, mające skomplikowaną sytuację rodzinną i mieszkaniową uniemożliwiającą powrót do stałego miejsca pobytu.

§ 9.

Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieokreślony zawiera się w pierwszej kolejności z osobami, które spełniają jedno z poniższych kryteriów :

1. dochodowe określone w § 6 ust.1,
2. zmuszone są opuścić lokal na skutek konieczności dokonania rozbiórki budynku lub lokalu przez obecnego właściciela
3. utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego (np. pożar, powódź itp.),
4. przemawiają za tym szczególne względy rodzinne i życiowe

§ 10.

1. Wójt Gminy może wyrazić zgodę na połączenie lokalu mieszkalnego, posiadającego wspólny przedpokój z lokalem wnioskodawcy lub stanowiącego pierwotnie integralną całość z tym lokalem, a ich rozdział nastąpił na mocy decyzji z lat ubiegłych.
2. Warunkiem wyrażenia zgody na połączenie, o których mowa w ust. 1 jest brak przesłanek uprawniających wynajmującego do wypowiedzenia umowy najmu, określonych w art. 11 ust. 2,3 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

III. Zamiana lokali mieszkalnych

§ 11.

1. Najemcy 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 jak również zamiany na lokale w innych zasobach.
2. Zamiana lokali mieszkalnych, o których mowa w ust.1 wymaga pisemnej zgody właściciela lub zarządcy tych lokali na jej dokonanie.
3. W przypadkach uzasadnionych sytuacją ekonomiczną wnioskodawców, zamiana może również polegać na zamianie lokali pomiędzy najemcą lokalu komunalnego a najemcą lokalu socjalnego. Warunkiem dokonania takiej zamiany jest spełnienie przez osobę mającą objąć w najem dotychczasowy lokal socjalny kryteriów określonych w § 6 ust.2 uchwały.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach (np. warunki zdrowotne, nadmierne „zagęszczenie” lokalu tj. zamieszkiwanie w lokalu w którym na osobę uprawnioną przypada poniżej 5 m² powierzchni pokoi, zamianie mieszkania z większego na mniejsze o równorzędym lub niższym standardzie), zamiana może polegać na przyznaniu wolnego lokalu mieszkalnego w zamian za dotychczas zajmowany przez najemcę lokal mieszkalny.
5. Zamiana lokalu wymaga zgody Wójta Gminy na zawarcie umowy najmu lokalu ze wskazaną przez dotychczasowego najemcę osobą.

§ 12.

1. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.
2. Zamianę dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego na większy mogą ubiegać się osoby osiągające średni dochód na 1-go członka rodziny nie niższy niż określony w § 6 ust.2 uchwały.
3. W pierwszej kolejności o zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal mieszkalny mogą ubiegać się osoby :
 - a) zamieszkujące w lokalu, który po opróżnieniu będzie podlegać najmowi jako lokal socjalny,
 - b) wnioskujące o zamianę na lokal mniejszy od dotychczas zajmowanego
 - c) ubiegające się o zamianę z uwagi na złe warunki mieszkaniowe, ze względów zdrowotnych uzasadniających poprawę warunków mieszkaniowych, z ważnych przyczyn rodzinnych i społecznych.
 - d) w których powierzchnia pokoi na 1 osobę jest mniejsza niż 5 m²
4. Zamiana lokalu, o której mowa w ust.2,3 może zostać dokonana tylko wtedy, gdy gmina posiada warunki możliwe do jej realizacji.

§ 13.

Warunkiem zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali komunalnych a najemcami lokali z innych zasobów jest brak zaległości: czynszowych oraz innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu w przeciągu 12 miesięcy poprzedzających dokonanie zamiany.

IV. 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 najemcę, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem, a w lokalu pozostały jego dzieci, były współmałżonek, wstępni lub pełnoletnie rodzeństwo, może być z nimi zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu z zastosowaniem stawek czynszu określonych przez Wójta Gminy. Warunkiem zawarcia powyższej umowy jest aby:
 - a) powierzchnia lokalu była zgodna z normatywną powierzchnią użytkową określoną dla dodatków mieszkaniowych
 - b) nie występowały zaległości w opłatach czynszowych oraz opłatach niezależnych od właściciela

- c) nie zachodziły przesłanki określone w art.11 ust 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, uprawniające do wypowiedzenia umowy najmu
2. Ust. 1 stosuje się odpowiednio do osób będących we wspólnym gospodarstwie domowym z najemcą tego lokalu.
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 przez okres 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 najemcę miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego /dot. również współmałżonka osoby ubiegającej się o lokal/.

§ 15.

1. W przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostały osoby, które nie wstępują w stosunek najmu na podstawie art.691 Kodeksu cywilnego - wynajmujący może zawrzeć z tymi osobami umowę najmu, jeżeli ich dochód nie przekracza określonej kwoty dla lokali najmowanych na czas nieokreślony.
2. Pozostający w lokalu jest zobowiązany do przedstawienia odpowiednich dokumentów potwierdzających iż stale zamieszkiwał z najemcą do chwili jego śmierci, przez okres co najmniej 5 lat i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu / dot. również współmałżonka osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu/.
3. Pozostający w lokalu jest zobowiązany do pokrycia zaległego czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela za używanie lokalu
4. W przypadku gdy nie będą spełnione wymogi określone w ust 1,2,3 wynajmujący określi termin w którym dane osoby winny opuścić lokal.

§ 16.

1. Jeżeli w sytuacjach określonych w § 14 i 15 przedmiotem najmu ma być lokal o powierzchni powyżej 80 m², umowy najmu nie zawiera się, gdy powierzchnia mieszkalna lokalu, przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza 35 m².
2. Osoby, z którymi nie zostanie zawarta umowa najmu w związku z ograniczeniem wynikającym z ust. 1, a które spełniają pozostałe kryteria przydziału mieszkań określone w niniejszej uchwale, zostaną umieszczone na liście oczekujących na mieszkanie z zasobów gminy.

§ 17.

1. Osoba wynajmująca lokal z zasobów gminnych wraz z współmałżonkiem (konkubentem/konkubiną) nie może posiadać prawa do więcej niż jednego lokalu.
2. W razie naruszenia przepisu ust. 1 dysponent zasobu mieszkaniowego wezwie osobę do wskazania mieszkania w którym chce zamieszkać (w terminie nie krótszym niż 3 miesiące).
3. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego przez Wójta Gminy wynajmujący rozwiąże z najemcą umowę najmu zobowiązując go do opróżnienia i zdania mieszkania.

V. Najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80m²

§ 18.

1. Lokale należące do zasobów mieszkaniowych gminy o powierzchni użytkowej powyżej 80m² przekazane przez dotychczasowego najemcę do dyspozycji wynajmującego, będą oddane w najem za zapłatę czynszu według obowiązujących stawek czynszu dla zasobów gminnych.
2. Za zgodą Wójta Gminy zwolniony lokal o powierzchni powyżej 80 m² może być zasiedlony co najmniej 5 osobową rodziną .
3. Dopuszcza się możliwość wydzielenia 2 lub więcej lokali z uzyskanego wolnego 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80 m²

VI. Tryb rozpatrywania, załatwiania oraz opiniowania wniosków o najem lokali

§ 19.

1. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie gminy - zwane dalej "wnioskami mieszkaniowymi" – są składane w Urzędzie Gminy Gorzyce

2. Wnioski, o których mowa w ust.1 w miarę ich składania do Referatu Gospodarki Komunalnej podlegają wstępnej ocenie w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe opisane w wniosku i dochód wnioskodawcy uprawniają go do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego czy socjalnego.
3. Referat Gospodarki Komunalnej powiadamia pisemnie wnioskodawcę o wyniku wstępnej weryfikacji, oraz o terminie rozpatrzenia wniosku.
4. Osobie ubiegającej się o przyznanie lokalu mieszkalnego zasobu Gminy, nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, socjalnego.

§ 20.

1. Dwa razy w roku (czerwiec, grudzień) przy współudziale Komisji rodziny i spraw społecznych będzie tworzony projekt listy osób uprawnionych do otrzymania lokalu mieszkalnego z zasobów gminnych.
2. Projekt listy podpisany przez Przewodniczącego Komisji rodziny i spraw społecznych oraz Wójta Gminy podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy przez okres 14 dni.
3. Referat Gospodarki Komunalnej w okresie wywieszenia projektu listy będzie przyjmował odwołania od osób które nie zostały ujęte w projekcie listy.
4. Po upływie terminu w jakim można było składać odwołania, Komisja rodziny i spraw społecznych ponownie rozpatrzy wnioski osób składających odwołanie.
5. W przypadku braku odwołań, osób uprawnionych projekt staje się listą ostateczną.
6. Ostateczna lista po zatwierdzeniu ją przez Wójta zostaje wywieszona na tablicy ogłoszeń przez okres 30 dni.

§ 21.

1. Lista będzie tworzona w porządku alfabetycznym, z uwzględnieniem już zakwalifikowanych wniosków z lat poprzednich.
2. Aktualizacja utworzonej listy będzie dokonywana w miarę zaistniałych potrzeb, jednakże nie rzadziej niż co dwa lata.

§ 22.

1. Osoby umieszczone na liście mogą być z nich wykreślone, jeżeli w wyniku aktualizacji listy okaże się, że:
 - a) przestały spełniać kryteria, na podstawie których zostały zakwalifikowane na listę
 - b) nie dostarczyły w wymaganym terminie dokumentów
2. Osoby umieszczone na liście które 2-krotnie odmówią przyjęcia mieszkania zostaną wykreślone z listy.
3. Osoba usunięta z listy, zostaje o tym fakcie zawiadomiona na piśmie z podaną przyczyną wykreślenia.

§ 23.

1. W przypadku pozyskania wolnego lokalu mieszkalnego Komisja rodziny i spraw społecznych, biorąc pod uwagę utworzoną listę, zakwalifikuje osobę z listy do przydziału mieszkania, biorąc pod uwagę:
 - a) kategorię pozyskanego lokalu tj. przydział lokalu mieszkalnego nie może spowodować nadmiernego „zagęszczenia” lokalu.
 - b) wcześniejsze zapisy uchwały w zakresie pierwszeństwa przydziału lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony i lokalu socjalnego
 - c) czas oczekiwania danej osoby na liście na przydział lokalu
 - d) warunki mieszkaniowe, potwierdzone wizją w terenie

§ 24.

Osoby oczekujące na przydział są zobowiązane zawiadomić Referat Gospodarki Komunalnej o każdej istotnej zmianie mającej wpływ na umieszczenie na liście.

§ 25.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Uchwałą obowiązują przepisy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - (Dz.U. z 2001 r. Nr 71 poz.733 z późniejszymi zmianami)

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

inż. Stanisław Sitek