

UCHWAŁA NR XXVI/226/2016
RADY GMINY NIECHLÓW
z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechlów.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 j.t. ze zmianami) 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. z 2016 r. poz.1610 j.t. ze zmianami)

Rada Gminy Niechlów uchwala, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niechlów.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Niechlów.

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Niechlów**

**ROZDZIAŁ I.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych gminy Niechlów, przyjęte zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150).

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Niechlów,
- 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Niechlów,
- 3) powierzchni mieszkaniowej – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu,
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku,
- 5) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć definicję określoną w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 996 z późn. zm), wyliczony dla Wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
- 6) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz.150)

ROZDZIAŁ II.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niechlów

§ 2. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Niechlów wchodzi następujące rodzaje lokali mieszkalnych:

- 1) lokale komunalne,
- 2) lokale socjalne.

§ 3. Najemcami lokali mieszkalnych zasobu gminy mogą być osoby, które zamieszkują w gminie Niechlów i spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m² powierzchni w przypadku gospodarstwa wieloosobowego i mniejsza niż 10m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.
- 2) zamieszkują na terenie gminy
- 3) zajmują lokal o złym stanie technicznym, co potwierdzone jest opinią organów nadzoru budowlanego lub ekspertyzą uprawnionego rzeczoznawcy,
- 4) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie dwunastu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- a) 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

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

- a) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres roku.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji materialnej, o której mowa w ust. 1, a ponadto:

- a) nie zalega z opłatami za lokal,
- b) przestrzega zasad regulaminu domowego,
- c) utrzymuje lokal w należytym stanie.

ROZDZIAŁ III.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawierania umowy wynajmu mieszkania komunalnego i lokalu socjalnego.

§ 5. 1. Najemcą lokalu komunalnego może zostać wyłącznie osoba, która nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać, a także gdy posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, spełniająca kryteria dochodowości określone w § 3 pkt 4) niniejszej uchwały oraz umieszczona na liście osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu mieszkalnego.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego z osobami, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego i spełniają kryteria dochodowości określone w § 3pkt 4).

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) opuściły w związku z uzyskaniem pełnoletności pieczę zastępczą, zakłady poprawcze lub młodzieżowe ośrodki wychowawcze;
- 2) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego;
- 3) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia;
- 4) utraciły lokal w wyniku zdarzeń losowych, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru;
- 5) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego ani nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym;
- 6) są bezdomne;
- 7) wyrażą zgodę na zamianę dotychczas zajmowanego komunalnego lokalu mieszkalnego, na lokal socjalny znajdujący się w innej miejscowości niż lokal aktualnie zajmowany, w zamian za niższe opłaty wynikające z najmu lokalu socjalnego;
- 8) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w niedostatku, wskutek czego ich dochód miesięczny nie pozwala na najem lokalu na zasadach ogólnych, a także nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, w którym mogłyby zamieszkać.

2. Za osobę znajdującą się w niedostatku uznaje się osobę, której średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym – 75% najniższej emerytury, w gospodarstwie wieloosobowym – 50% najniższej emerytury.

ROZDZIAŁ IV.
**Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy**

§ 7. Zamiana lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy może być dokonywana tylko za obopólnym porozumieniem najemców, po wyrażeniu pisemnej zgody wynajmującego i pod warunkiem spełnienia łącznie następujących warunków:

- a) nie zalegania z opłatami za lokal,
- b) przestrzegania zasad porządku domowego,
- c) utrzymywania lokalu w należytych stanie,
- d) w wyniku zamiany powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie będzie mniejsza w przypadku gospodarstwa wieloosobowego niż 5 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m².

ROZDZIAŁ V.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali komunalnych i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 8. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, składa wniosek w Zakładzie Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Wodociągów w Niechlowie wraz z dokumentacją niezbędną do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

2. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych wskazanych w niniejszej uchwale, Zakład Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Wodociągów w Niechlowie wzywa wnioskodawcę do ich uzupełnienia. Brak uzupełnienia wniosku w określonym terminie uważany będzie za rezygnację z ubiegania się o wynajem lokalu.

3. Zakład Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Wodociągów w Niechlowie rozpatruje wnioski w jego granicach, zgodnie z kryteriami ustalonymi w niniejszej uchwale.

4. Wnioski po rozpatrzeniu przez Zakład Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Wodociągów w Niechlowie przedstawiane są Gminnej Komisji Mieszkaniowej do zaopiniowania.

7. Złożenie przez osobę ubiegającą się oświadczenia zawierającego nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku i wykreśleniem z listy.

8. Rozpatrywanie zarejestrowanych wniosków następuje w każdym przypadku dysponowania przez Zakład Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Wodociągów w Niechlowie wolnymi lokalami mieszkalnymi, z zachowaniem warunków określonych w zasadach.

9. Decyzję o wynajęciu lokalu mieszkalnego podejmuje Wójt Gminy na podstawie zaopiniowanego przez Gminną Komisję Mieszkaniową wniosku.

10. Najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechlów następuje na podstawie umowy sporządzonej przez wynajmującego, określającej szczegółowe warunki najmu.

11. Coroczną informację o stanie zasobu mieszkaniowego Kierownik Zakład Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Wodociągów w Niechlowie przedstawia Gminnej Komisji Mieszkaniowej.

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

§ 9. Wobec osób, które pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego Wójt Gminy:

- 1) po spełnieniu kryteriów zawartych w § 11 kieruje do zawarcia umowy najmu,
- 2) w stosunku do osób niespełniających kryteriów zawartych w § 11 może wszcząć postępowanie zmierzające do opuszczenia lokalu.

§ 10. 1. Regulacja stanu prawnego, o którym mowa w § 10 może nastąpić na rzecz osób bliskich – małżonków niebędących wspólnymi najemcami lokalu, pełnoletniego rodzeństwa, powinowatych w tej samej linii lub stopniu, osób przysposobionych i przysposabiających, osób małoletnich przejętych na podstawie

orzeczenia sądu na wychowanie, osób pozostających we wspólnym pożyciu z najemcą – stale zamieszkujących w tym lokalu do chwili śmierci najemcy lub po jego wyprowadzeniu. Uregulowanie tytułu prawnego do lokalu w niniejszym trybie uzależnia się od spłaty ewentualnego długu z tytułu czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

2. Osoba ubiegająca się o uregulowanie tytułu prawnego, powinna spełniać następujące przesłanki:

a) nie posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub jego części,

a także nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia mieszkaniowych we własnym zakresie,

b) stale zamieszkiwać z najemcą przez okres, co najmniej 5 lat.

3. Dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego w sytuacji, gdy powierzchnia mieszkania przekracza normatywną powierzchnię użytkową lokalu ustaloną na podstawie art. 5 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 roku o dodatkach mieszkaniowych. Osobie, której odmówiono uznania uprawnień można przyznać prawo do innego lokalu, o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej normatywów w powołanej wyżej ustawie.