

Projekt

z dnia 22 marca 2012 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNI**

z dnia 2012 r.

**w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Wołczyn**

Na podstawie art. 14 ust. 1 i 4, art. 18 ust. 1 i 2, art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j. t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami¹⁾) oraz art. 4 oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734 późniejszymi zmianami²⁾) Rada Miejska w Wołczyń uchwala, co następuje.

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Wołczyn wprowadza się następujące zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołczyn.

**Rozdział 1.
Postanowienia wstępne**

§ 1. 1. Zasady niniejsze mają zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Wołczyn i obejmują procedury oddawania w najem oraz zamiany lokali mieszkalnych:

- 1) wynajmowanych na czas nieokreślony;
- 2) mających status lokali socjalnych;
- 3) o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi lokale stanowiące własność Gminy Wołczyn.

3. Jednostce, której powierzono gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy, zwana dalej jednostką administrującą, prowadzi ewidencję wolnostanów, lokali mieszkalnych przeznaczonych do oddania w najem na czas nieokreślony i lokali socjalnych stanowiących własność Gminy Wołczyn.

4. Jednostka administrująca zobowiązana jest w okresach kwartalnych informować Burmistrza Wołczyń o osobach zamieszkujących bez tytułu prawnego do zajmowanego lokalu oraz o osobach zamieszkujących w lokalach, których najemcy zmarli, nie należących do kręgu uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, wnoszących do czasu opuszczenia lokali lub uzyskania tytułu prawnego do lokalu, odszkodowanie, naliczane w oparciu o art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**Rozdział 2.
Zasady ogólne**

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wyminionej ustawy Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2010 r. Nr 3, poz. 13 oraz z 2011 r. Nr 224, poz. 1342

²⁾ zmiany tekstu wyminionej ustawy z 2002 r. Nr 216, poz. 1826; z 2003 r. Nr 203, poz. 1966; z 2004 r. Nr 240, poz. 2406; z 2006 r. Nr 64, poz. 447; z 2006 r. Nr 84, poz. 587; z 2006 r. Nr 208, poz. 1535; z 2007 r. Nr 35, poz. 219; z 2011 r. Nr 106, poz. 622

1. **osobach zamieszkujących na terenie Gminy** – należy rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Wołczyn z zamiarem stałego pobytu (koncentrujące na tym terenie swoje interesy życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Gminy Wołczyn, w szczególności zameldowaniem na pobyt stały na terenie Gminy Wołczyn.

2. **dochodzie** – należy rozumieć przez to dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych. Na dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowi dochód wnioskodawcy i członków rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania, wskazane ze wszystkich źródeł ich uzyskania i odpowiednio udokumentowany.

3. **osobach nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych** – należy przez to rozumieć osoby, które:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym na jedną zamieszkałą w nim osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni lub zajmowany lokal nie nadaje się na pobyt stały ludzi;
- 2) opuszczają dom dziecka po osiągnięciu pełnoletniości i nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu;
- 3) pozbawione zostały zajmowanego lokalu mieszkalnego w wyniku klęski żywiołowej, pożaru i innych zdarzeń losowych;

4. **niedostatku** – rozumieć przez to należy średnio dochód miesięczny brutto na jednego członka rodziny w okresie 6-ciu miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o oddanie w najem lokalu mieszkalnego, nieprzekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

5. **najniższej emeryturze** – rozumieć przez to należy kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

6. **przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy** – należy rozumieć.

- 1) zamieszkiwanie przez wnioskodawcę w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza – 5 m², a w przypadku, gdy przynajmniej jedna z osób tworzących gospodarstwo domowe jest dzieckiem legitymującym się orzeczeniem o niepełnosprawności do 16 roku życia bądź osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym, potwierdzonym orzeczeniem wydanym na podstawie odrębnych przepisów – 8 m², przy czym powierzchnie te ustala się dzieląc powierzchnie pokoi lokalu przez liczbę osób tworzących gospodarstwo domowe w tym lokalu, w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21.06.2001r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, potwierdzone orzeczeniem właściwego organu.

§ 3. Do wynajęcia przeznaczone są lokale mieszkalne:

- 1) zdadne do zasiedlenia;
- 2) niezdatne do zasiedlenia tzn. takie, które nie zostały ujęte w planach remontowych jednostki administrującej oraz takie, które wymagają remontów w postaci wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji elektrycznej, c.o., wod-kan, gaz., kompleksowej wymiany podłogi, w których zużyte elementy wyposażenia technicznego zostaną, na wniosek najemcy, wymienione na koszt najemcy; zakres napraw i warunki rozliczenia kosztów tych napraw określi umowa pomiędzy najemcą i wynajmującym, zawarta najpóźniej w dniu podpisania przez strony umowy najmu. Wykazy lokali mieszkalnych niezdatnych do zasiedlenia sporządza jednostka administrująca i przedstawia do zatwierdzenia Burmistrzowi Wołczyna.

§ 4. 1. Lokale mieszkalne, na zasadach określonych w niniejszej uchwale, można oddać w najem osobie zamieszkującej na terenie Gminy, której nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku osób pozostających w związku małżeńskim, tytuł prawny do lokalu mieszkalnego nie może również przysługiwać drugiemu małżonkowi, chyba że małżonkowie pozostają w separacji orzeczonej prawomocnym wyrokiem sądu.

§ 5. 1. Na wniosek osoby zainteresowanej, nawiązuje się ponownie umowę najmu z byłym najemcą, z którym umowa najmu została rozwiązana na skutek wypowiedzenia, jeżeli powodem wypowiedzenia były zaległości czynszowe, a najemca je uregulował przed złożeniem do sądu przez zarządcę lokalu mieszkalnego pozwu o wydanie tego lokalu. Zawarcie umowy następuje z pierwszym dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło uregulowanie zaległości.

2. Na pisemny wniosek osoby, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę, który rozwiązał umowę najmu i zrzekł się tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego z powodu nabycia tytułu prawnego do innego lokalu spoza mieszkaniowego zasobu Gminy Wolczyn, nawiązuje się umowę, jeżeli osoba ta jest osobą bliską najemcy w rozumieniu art. 691 Kodeksu cywilnego, o ile nie posiada ona i jej małżonek tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego oraz spełnia określone w uchwale warunki do wynajęcia lokalu mieszkalnego.

3. Na pisemny wniosek osoby, zamieszkałej w lokalu, którego najemca zmarł, a która nie wstąpiła w stosunek najmu z mocy prawa, nawiązuje się umowę najmu tego lokalu, jeżeli osoba ta jest rodzicem albo pełnoletnim bratem, siostrą lub wnukiem zmarłego najemcy, nie posiada ona lub jej małżonek tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, zamieszkiwała z najemcą do chwili jego śmierci przez co najmniej 5 lat oraz spełnia określone w uchwale warunki do wynajęcia lokalu mieszkalnego.

4. Osoby inne niż wymienione w ust. 2 i 3 zobowiązane są w terminie wskazanym przez jednostkę administracyjną opróżnić lokal, który został opuszczony przez najemcę lub którego najemca zmarł.

§ 6. 1. Dopuszcza się możliwość zamiany mieszkań za zgodą Burmistrza Wolczyna i po uzyskaniu opinii jednostki administrującej zamienianymi lokalami. Zamiany mogą być realizowane w szczególności jako:

- 1) zamiany wzajemne pomiędzy zainteresowanymi najemcami lub właścicielem i najemcą;
- 2) zamiany na wniosek najemcy lokalu, w następujących przypadkach:
 - a) jeżeli osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego najemcy jest niepełnosprawna w stopniu znacznym lub umiarkowanym lub jest niepełnosprawnym dzieckiem legitymującym się orzeczeniem o niepełnosprawności do 16 roku życia, przy czym niepełnosprawność tych osób musi być potwierdzona na podstawie odrębnych przepisów,
 - b) jeżeli najemca zajmujący mieszkanie o określonym standardzie i kosztach eksploatacji wnosi o zamianę na lokal o niższym standardzie i niższych kosztach eksploatacji,
 - c) jeżeli najemca występuje o zamianę dotychczas zajmowanego mieszkania na mieszkanie o powierzchni normatywnej określonej w przepisach o dodatkach mieszkaniowych oraz osiąga dochód kwalifikujący do otrzymania dodatku mieszkaniowego,
 - d) zamiany, w efekcie których dojdzie do opróżnienia lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a położonego w budynku w którym istnieje wspólnota mieszkaniowa,
 - e) inne zamiany, jeżeli za dokonaniem takich zamian przemawia interes Gminy.

2. Standard mieszkania ocenia się wg ilości elementów wyposażenia lokali w urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.

3. Burmistrz nie wyrazi zgody na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub 8 m² w przypadku gdy w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba niepełnosprawna w stopniu znacznym lub umiarkowanym lub jest niepełnosprawnym dzieckiem legitymującym się orzeczeniem o niepełnosprawności do 16 roku życia albo gdy zmiana może zagrozić interesowi Gminy.

4. Warunkiem zamiany jest niezaleganie osób ubiegających się o zamianę z opłacaniem czynszu najmu i innych opłat za używanie lokalu z wyłączeniem osób, o których mowa w ust. 1 pkt.2 lit. b) i c), jednakże po uregulowaniu z jednostką administrującą sposobu spłaty zaległości. Nie dotyczy to sytuacji, w której do zamiany dochodzi z inicjatywy zarządcy za zgodą wynajmującego (właściciela).

Rozdział 3.

Najem lokali mieszkalnych na czas nieokreślony

§ 7. 1. Wykaz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przeznaczonych do oddania w najem na czas nieokreślony zatwierdza Burmistrz Wolczyna .

2. Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieokreślony mogą być zawarte z osobami uprawnionymi do lokalu zamiennego, z osobami, które opuściły placówkę opiekuńczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w placówce opiekuńczej zamieszkiwały na terenie Gminy Wolczyn oraz z mieszkańcami Gminy, których dochód nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 8. Pierwszeństwo najmu lokalu na czas nieokreślony poza przypadkami określonymi w § 5 ust. 2-3 przysługuje następującym osobom:

- 1) uprawnionym do lokalu zamiennego;
- 2) które opuściły placówkę opiekuńczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w placówce opiekuńczej zameldowane były na terenie Gminy Wołczyn;
- 3) zamieszkującym w warunkach kwalifikujących do ich poprawy i osiągającym dochód nie przekraczający 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 4) osobom wnoszącym o zawarcie umowy najmu lokalu niezdatnego do zasiedlenia, która zobowiązała się do wykonania remontu z § 3 pkt.2.

Rozdział 4. Najem lokali socjalnych

§ 9. 1. Wykaz lokali socjalnych zatwierdza Burmistrz Wołczyna na wniosek komisji mieszkaniowej.

2. Prawo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom zamieszkującym na terenie Gminy, które:

- 1) znajdują się w niedostatku;
- 2) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
- 3) utraciły dotychczasowe mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, pod warunkiem, że nie przysługuje im prawo do lokalu zamiennego;
- 4) nie posiadają innych źródeł utrzymania poza świadczeniami z pomocy społecznej lub alimentami;
- 5) nie posiadają innych źródeł dochodów, poza zasiłkiem dla bezrobotnych i na utrzymaniu mają małoletnie dzieci.

§ 10. Pierwszeństwo w wynajmie lokalu socjalnego mają w następującej kolejności osoby:

- 1) uprawnione do lokalu socjalnego na podstawie § 9 ust. 2 pkt.3;
- 2) wobec których sąd orzekł o eksmisji z lokalu socjalnego, jednocześnie przyznając prawo do lokalu socjalnego;
- 3) które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądu o eksmisję z lokalu znajdującego się w mieszkaniowym zasobie gminy;
- 4) które były objęte i zakończyły indywidualny program wychodzenia z bezdomności Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej i pozostają w niedostatku.

§ 11. Umowę najmu lokalu socjalnego zawartego na czas określony można przedłużyć na dalszy czas oznaczony, jeżeli:

- 1) w dniu złożenia wniosku o przedłużenie umowy dochody najemcy - dochody kwalifikujące do niedostatku nie zostały przekroczone o więcej niż 10%;
- 2) najemca spełnia wymogi do orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w trybie ustawy art. 14 ust. 1 i 4 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 5. Postępowanie w sprawie najmu lokali

§ 12. 1. Wnioski o najem lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieokreślony i lokali socjalnych rozpatruje Burmistrz Wołczyna, po przeprowadzeniu postępowania przez właściwą komórkę organizacyjną i zasięgnięciu opinii społecznej komisji mieszkaniowej powołanej przez Burmistrza Wołczyna raz na cztery lata spoza pracowników Urzędu Miejskiego w Wołczynie.

2. W przypadku odmownego rozstrzygnięcia wydanego w trybie określonym w ust. 1, wnioskodawca może w terminie 14 dni od daty zawiadomienia o tym rozstrzygnięciu, zwrócić się do Burmistrza Wołczyna o ponowne rozpatrzenie wniosku.

3. Burmistrza Wołczyna podejmuje ostateczne rozstrzygnięcie w przedmiocie wniosku w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku o ponowne rozpatrzenie.

4. Burmistrz Wołczyna zatwierdza:

- 1) listy osób uprawnionych do wstąpienia na czas nieokreślony w najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) listy osób uprawnionych do wstępowania w najem lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 3) listy osób uprawnionych do zamiany mieszkań na podstawie § 6.

5. Warunki mieszkaniowe uprawniające wnioskodawcę do ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego Gminy Wołczyn oraz warunki mieszkaniowe wnioskodawcy kwalifikujące do ich poprawy i dochód wnioskodawcy uprawniający do oddania mieszkania w najem ustala się w dniu składania wniosku i ponownie w dniu oddania mieszkania w najem.

6. Ustalenie warunków mieszkaniowych wnioskodawcy kwalifikujących do ich poprawy dokonywane jest po złożeniu wniosku o wynajęcie lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony oraz w trakcie oczekiwania na oddanie w najem takiego lokalu w drodze wywiadu środowiskowego przeprowadzonego przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej oraz na podstawie kontroli meldunkowej przeprowadzonej przez właściwe organy oraz przez upoważnionych pracowników właściwej komórki organizacyjnej Urzędu Miejskiego w Wołczynie.

7. W przypadku stwierdzenia w trybie wskazanym, że warunki mieszkaniowe danego wnioskodawcy i jego dochód nie uprawniają go do wynajęcia lokalu mieszkalnego oraz w przypadku, gdy wnioskodawca uniemożliwia lub utrudnia przeprowadzenie wywiadu środowiskowego lub kontroli meldunkowej, odmawia się wnioskowi tej osoby o wynajęcie lokalu mieszkalnego, powiadamiając ją o tym na piśmie zawierającym uzasadnienie odmowy.

8. Kolejność osób ujętych na listach, o których mowa w ust. 4 pkt. 1, uwzględnia pierwszeństwo wstąpienia w stosunek najmu przysługujące tym osobom oraz daty złożenia pozytywnie rozpatrzonych wniosków o oddanie w najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

9. Kolejność osób ujętych na listach, o których mowa w ust. 4 pkt. 2, uwzględnia pierwszeństwo wstąpienia w stosunek najmu przysługujące tym osobom oraz daty złożenia pozytywnie rozpatrzonych wniosków o oddanie w najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub datę złożenia wniosku przez komornika o wskazanie przez Gminę lokalu socjalnego dla osoby uprawnionej do takiego lokalu na mocy wyroku sądowego lub datę złożenia wniosku wraz z wyrokiem przez jednostkę administrującą lub zarządcę lokalu.

10. Kolejność na listach, o których mowa w ust. 4 pkt. 3, uwzględnia się datę pozytywnie rozpatzonego wniosku o zamianę lokalu mieszkalnego.

11. Dwukrotna nieuzasadniona odmowa przyjęcia oferty zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przez osobę umieszczoną na liście, o której mowa w ust. 4, stanowi podstawę do skreślenia osoby odmawiającej z tej listy.

§ 13. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddaje się w najem na podstawie przetargu lub do sprzedaży, z wyjątkiem lokali przeznaczonych do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin wieloosobowych.

Rozdział 6. Postanowienia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołczyna.

§ 15. Traci moc Uchwała Nr XI/111/2003 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 10 września 2003 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wołczyn.

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