

**UCHWAŁA NR XXXIX/292/2014
RADY GMINY ZANIEMYŚL**

z dnia 15 września 2014 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie 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 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), **Rada Gminy w Zaniemyślu uchwala, co następuje:**

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1.1. Przepisy poniższe regulują zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zaniemyśl, zwanej dalej "Gminą" i uchwalone są na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz .U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 ze zm.) zwanej dalej "ustawą".

2. Wynajmującym lokale, o których mowa w ust. 1 jest Gmina Zaniemyśl, lub podmiot przez nią upoważniony, a uprawnionymi najemcami, osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale.

§ 2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, należy do Wójta Gminy Zaniemyśl, zwanego dalej "Wójtem".

§ 3.1. W ramach mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się następujące lokale:

- 1) lokale mieszkaniowe;
- 2) lokale socjalne wynajmowane na czas oznaczony.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

§ 4. Lokal mieszkaniowy, może być oddany w najem osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3

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) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie /kondygnację/ wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

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

Rozdział 4

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkaniowego, przysługuje osobom zameldowanym na terenie Gminy Zaniemyśl, na pobyt stały, które:

- 1) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego;
- 2) opuściły dom dziecka, rodzinny dom dziecka, placówkę opiekuńczo - wychowawczą, rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności, a przedtem zamieszkiwały na terenie Gminy Zaniemyśl, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie zaspokoić ich we własnym zakresie;
- 3) pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej w przypadku ciężkiej, przewlekłej choroby lub innej niepełnosprawności udokumentowanej orzeczeniem Powiatowego Zespołu do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności lub lekarza orzecznika Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom:

- 1) uprawnionym do jego otrzymania na podstawie wyroku sądowego;
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

Rozdział 5

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 9.1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody wynajmującego.

2. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

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

4. Mogą być dokonywane zamiany lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, na lokale pozostające w innych zasobach - jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali, a nadto udokumentowaną zgodę dysponentów tych lokali na zamianę. Zgodę na zamianę w odniesieniu do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wydaje Wójt.

Rozdział 6

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 10.1. Wnioski osób występujących o najem lokalu lub zamianę wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i podawanie do wiadomości publicznej danych osobowych zamieszczonych na listach powinny być składane w Urzędzie Gminy Zaniemyśl.

2. W chwili składania wniosku i przystąpienia do jego realizacji, osoba o której mowa w ust. 1, musi posiadać dochody określone w § 4 niniejszej uchwały.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, winien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz adres do korespondencji;
- 2) imiona i nazwiska osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy;
- 3) opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej potwierdzony przez administratora domu;
- 4) dochody wszystkich członków gospodarstwa domowego, za okres ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

§ 11.1. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali podlega kontroli społecznej.

2. Kontrolę o której mowa w ust. 1 wykonuje Komisja, powoływana przez Wójta.

3. W skład Komisji wchodzi:

- 1) 2 przedstawicieli Rady Gminy;
- 2) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej;
- 3) przedstawiciel Zakładu Gospodarki Komunalnej;
- 4) przedstawiciel Wójta.

§ 12.1. Urząd Gminy prowadzi wykazy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony.

2. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkaniowego, lub umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony, wpisywane są na wykaz osób oczekujących w kolejności porządkowej z uwzględnieniem daty złożenia wniosku.

3. Wójt Gminy dokonuje weryfikacji uprawnień do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkaniowego i lokalu socjalnego na czas oznaczony, osób wpisanych do wykazu, osób oczekujących, w chwili zakwalifikowania ich do zawarcia umowy najmu, poprzez wezwanie tych osób do złożenia oświadczenia o osiągniętych dochodach i stanie rodzinnym.

§ 13.1. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym jest jawne.

2. Informacja o zakwalifikowaniu do zawarcia umów na lokale mieszkaniowe i lokale socjalne na czas oznaczony wraz z uzasadnieniem winna być podana do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu, przez okres 1 miesiąca.

3. Na informacji umieszcza się pouczenie o terminie i miejscu składania uwag i zastrzeżeń. Termin do składania uwag i zastrzeżeń powinien wynosić co najmniej 14 dni.

4. Uwagi i zastrzeżenia, o których mowa w ust. 4, winny być rozpatrzone przez Wójta przy udziale Komisji.

§ 14.1. Nawiązanie stosunku najmu następuje na podstawie umowy najmu lokalu, sporządzonej w formie pisemnej.

2. Umowy najmu zawierane będą w terminie czternastu dni, od zakwalifikowania do zawarcia umów. w przypadku odmowy przez wnioskodawcę zawarcia umowy w terminie, o którym mowa wyżej, Wójt skreśla wnioskodawcę z listy.

Rozdział 7

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 15. Jeżeli w lokalu po śmierci głównego najemcy pozostały osoby, które nie spełniają warunków określonych w art. 691 Kodeksu cywilnego, Wójt po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może wynająć tym osobom ten lub inny lokal mieszkalny, pod warunkiem, że ich stałe zamieszkanie i zameldowanie w tym lokalu jest dłuższe niż 5 lat i nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

§ 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 w trybie § 15, zobowiązane są bez wezwania opróżnić, 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, ustala się w wysokości dotychczasowego czynszu.

Rozdział 8

Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zaniemyśl.

§ 18. Traci moc uchwała Nr XVI/126/2008 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 31 marca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE

do Uchwały nr XXXIX/292/2014

Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 15 września 2014r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 21 ust. 1 pkt 2 przyznaje radzie gminy kompetencje do ustalania zasad wynajmowania lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy. Jednocześnie w art. 21 ust. 3 ustawy skonkretyzowane zostały wymagania, jakimi powinna kierować się rada gminy podejmując stosowną uchwałę. Z uwagi na powyższe niniejsza uchwała w poszczególnych rozdziałach, reguluje wszystkie kwestie wskazane w art. 21 ust. 3 ustawy. Uchwała ma na celu ustalenie zasad wynajmowania mieszkań dla osób niezamożnych, zamieszkujących w złych warunkach lub w ogóle nie mających mieszkania, przy uwzględnieniu kolejności zgłoszeń (wniosków) i ustaleń dokonanych przez komisję społeczną. W kwestii limitów dochodowych gospodarstwa domowego, przy formułowaniu zasad wynajmu, zastosowane zostały kryteria przewidziane w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym). W uchwale uregulowano także zagadnienie zamiany lokali, i to zarówno w ramach zasobu gminnego, jak i z osobami spoza tego zasobu. Ustalono również bardziej korzystne, niż wynikające z ustawy, zasady postępowania wobec osób pozostawionych przez najemcę. Ponadto, uchwała w następstwie złożonej przez Prokuratora Rejonowego w Środzie Wlkp., skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu, została w niewielkim zakresie uznana jako niezgodna z prawem, co wywołuje także konieczność dostosowania uchwały do obowiązującego prawa.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały uważa się za zasadne.

sporządził: K. Krzeszowski