

**UCHWAŁA NR XLII/321/10
RADY GMINY GIERAŁTOWICE**

z dnia 29 kwietnia 2010 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
gminy Gierałtowiec**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15, art.40 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r Dz. U. nr 142 poz.1591 z późn. zmian) oraz art.21 ust.1 pkt.2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005r nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami).

Rada Gminy Gierałtowiec uchwała

I. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała ma zastosowanie do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gierałtowiec.

§ 2. Artykuły powołane w uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005r nr 31 poz. 266 z późn. zmian).

§ 3. Osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych mogą ubiegać się w zależności od swojej sytuacji mieszkaniowej o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli zamieszkują na pobyt stały na terenie gminy co najmniej 3 lata jak również osoby, o których mowa w §13 uchwały.

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

§ 4. Określa się wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym uzasadniająca oddanie w najem na czas nieoznaczony lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy jako wysokość nie przekraczającą 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. Wysokość dochodu określa się jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym zaproponowano oddanie lokalu w najem. Za dochód uważa się dochody członków gospodarstwa domowego określone w przepisach ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

§ 5.

Określa się wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym uzasadniająca oddanie w najem lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy jako wysokość nie przekraczającą 90% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. Dla osób, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru wysokość nie

przekraczającą 180% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Wysokość dochodu określa się jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym zaproponowano oddanie lokalu w najem. Za dochód uważa się dochody członków gospodarstwa domowego określone w przepisach ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

III. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 6. 1. W rozumieniu niniejszej uchwały za osobę pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osobę zamieszkujejącą w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 7 m² ogólnej powierzchni pokoi lub w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. W celu poprawy warunków mieszkaniowych najemcy, dopuszcza się możliwość przyznania dodatkowej powierzchni pokoju po podziale wolnego lokalu, który został zwolniony przez dotychczasowego najemcę, a lokal graniczy z lokalem osoby, która pozostaje w trudnych warunkach mieszkaniowych.

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) Uprawnione są do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy, o której mowa w § 2 lub orzeczenia sądowego,
- 2) Opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności,
- 3) Pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągających dochód zgodnie z zapisem § 4 niniejszej uchwały.
- 4) Posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu przeprowadzenia remontu lub zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

§ 8.

Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane jako lokale socjalne.

O wydzieleniu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy na lokal socjalny decyduje skierowanie na najem.

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

- 1) Nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.
- 2) Utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

3) Pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz znalazły się w niedostatku w skutek, czego ich dochód jest zgodny z zapisem § 5 niniejszej uchwały.

4) Utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego.

§ 10. W rozumieniu niniejszej uchwały za osobę, która utraciła tytuł prawny do zajmowanego lokalu uważa się osobę, z którą został rozwiązany stosunek najmu po upływie, co najmniej 5 lat od daty zawarcia umowy najmu.

§ 11. Umowa najmu lokalu socjalnego winna być zawarta na czas nie dłuższy niż 12 miesięcy z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 12. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w § 5, osoba zajmująca lokal socjalny winna wystąpić o uregulowanie tytułu prawnego do tego lokalu.

§ 13. 1. Osobom, które nie spełniają kryteriów określonych w niniejszej uchwale można oddać w najem lokale nie spełniające wymogów do zasiedlenia (tzn. zakwalifikowane do remontu) w zamian za wykonanie remontu we własnym zakresie i na własny koszt.

2. O przeznaczeniu lokalu do remontu na własny koszt decyduje Wójt po uwzględnieniu opinii zarządcy lokalu.

3. Zakres prac remontowych ustala protokolarnie zarządca budynku.

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

§ 14. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na lokale, do których gmina nie posiada tytułu własności.

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

§ 15.

Oddanie w najem na czas nieoznaczony lokalu, następuje na podstawie złożonego wniosku wnioskodawcy, a lokalu socjalnego na podstawie wniosku lub orzeczenia sądowego.

Do wniosku osoba ubiegająca się o oddanie w najem lokalu winna dołączyć oświadczenie o wysokości dochodów oraz potwierdzenie właściciela budynku o warunkach mieszkaniowych.

§ 16. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu przeprowadzenia remontu kapitalnego lub zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia winna dołączyć opinię właściwego organu budowlanego o stanie technicznym budynku.

§ 17. Zakwalifikowanie wniosku do oddania lokalu w najem na czas nieokreślony lub lokalu socjalnego następuje po spełnieniu warunków zawartych w niniejszej uchwale.

§ 18. Podstawą oddania lokalu w najem jest:

- 1) Umieszczenie osoby ubiegającej się na liście osób oczekujących na lokal.
- 2) Skierowanie do zawarcia umowy.
- 3) Przepisu nie stosuje się do osób wymienionych w §13.

§ 19. 1. Wnioski o najem lokali mieszkalnych podlegają opiniowaniu przez zespół ds. mieszkaniowych.

2. W skład zespołu wchodzi po jednym przedstawicielu:

- Ośrodka Pomocy Społecznej w Gierałtowicach,
- Rady Gminy Gierałtowice,
- Urzędu Gminy w Gierałtowicach.

3. Przedstawiciele do zespołu wskazują kierownicy w/w jednostek, a przedstawiciela Rady Gminy – Przewodniczący Rady Gminy.

§ 20. 1. Wójt po zapoznaniu się z opinią Zespołu ustala listę osób oczekujących na oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego.

2. Projekt listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres jednego miesiąca w siedzibie Urzędu Gminy.

3. Projekt winien zawierać informację o możliwości składania uwag i zastrzeżeń.

4. Po upływie jednego miesiąca Zespół rozpatruje zgłoszone uwagi i zastrzeżenia, przedstawiając swoją opinię Wójtowi.

5. Listy osób oczekujących na oddanie w najem lokalu sporządza się nie później niż 45 dni od podania do publicznej wiadomości jej projektu.

6. Wójt w uzasadnionych przypadkach może zdecydować o zamknięciu listy osób oczekujących na oddanie w najem lokalu.

§ 21. Osoba umieszczona na liście oczekujących na oddanie w najem lokalu na czas nie oznaczony i lokalu socjalnego zostaje skreślona z listy w razie:

- 1) Wzrostu dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy ponad 20% wysokości określonej w § 4 lub w § 5.
- 2) Dwukrotnej odmowy zasiedlenia lokalu bez uzasadnionej przyczyny.
- 3) Uzyskania tytułu prawnego do innego lokalu.

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

§ 22. 1. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wójt może oddać w najem lokal jego zstępnym, wstępnym, pełnoletniemu rodzeństwu, oraz osobie, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, pod warunkiem, że w lokalu nie występują zaległości w czynszu lub dewastacja lokalu.

2. Prawo używania lokalu może być przyznane osobom, o których mowa w ust.1 pod warunkiem, że osoby te były zameldowane w lokalu oraz zamieszkiwały w nim przez okres nie krótszy niż 3 lata przed opuszczeniem lokalu przez najemcę.

3. Postanowień ustępu.1 nie stosuje się do osób, które w chwili opuszczenia lokalu przez najemcę miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu.

§ 23. 1. Wójt może oddać w najem lokal osobom, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a które nie wstąpiły w najem lokalu w okresie do 12 miesięcy od dnia śmierci najemcy pod warunkiem, że faktycznie w nim zamieszkiwały bez przerwy przez okres co najmniej 3 lat, oraz, że w lokalu nie występują zaległości w czynszu lub dewastacja.

2. W celu potwierdzenia faktycznego zamieszkiwania należy przedłożyć potwierdzenie właściciela lub zarządcy budynku.

3. Postanowień ust. 1 nie stosuje się do osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu.

VIII. Kryteria oddania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m².

§ 24. Lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² zwolniony przez dotychczasowego najemcę może być oddany w najem osobie, która była umieszczona na liście, a która została skreślona w związku ze wzrostem dochodu powyżej 20% wysokości określonej w § 4.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gierałtowiec.

§ 26. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Szoltysek