

**UCHWAŁA NR X/46/11
RADY GMINY LIPOWA**

z dnia 17 czerwca 2011 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie przepisów art.18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 ze zmianami), w związku z 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 2005 r. nr 31, poz.266 ze zmianami), Rada Gminy Lipowa uchwala:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Lipowa, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Aleksander Greń

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) „ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r. nr 71 , poz. 733),
- 2) „lokalu” – rozumie się przez to lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy Lipowa,
- 3) „wynajmujący” – rozumie się przez to Gminę Lipowa reprezentowaną przez Wójta Gminy Lipowa.

2. Lokal przeznaczony na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych winien spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określone przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz.U. z 2006 roku, nr 156 poz. 1118 ze zmianami)

3. Umowa najmu lokalu, z wyjątkiem lokalu socjalnego, zawierana jest na czas nieokreślony.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Lipowa tworzą lokale stanowiące własność gminy Lipowa.

2. Do gospodarowania lokalami, o których mowa w ust.1 stosuje się odpowiednie przepisy niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. O najem lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, jeżeli średniomiesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2. O lokale socjalne mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 90 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie wielorodzinnym.

3. Dochód osiągnięty na jednego członka gospodarstwa domowego kwalifikujący do przyznania obniżki czynszu wynosi:

- a) od 75% do 50 % najniższej emerytury brutto - 10 % obniżki
- b) od 49% do 25% najniższej emerytury brutto - 20 % obniżki
- c) niższy niż 25% najniższej emerytury brutto – 30 % obniżki

4. Obniżka o której mowa w ust. 3 nie dotyczy najemców lokali socjalnych.

5. Przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osoby stale razem zamieszkujące.

6. Za dochód uważa się dochód o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. O najem lokalu komunalnego mogą wystąpić osoby:

- 1) zamieszkujące w lokalu, w którym na 1 członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m2 ogólnej powierzchni pokoi,

- 2) osoby zajmujące lokal nie spełniający wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 3) osoby zamieszkujące w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub rozbiórki,
- 4) bezdomne,
- 5) zajmujące lokale w budynku własności osób fizycznych na podstawie decyzji administracyjnej przydziale – w tym przypadku nie bierze się pod uwagę norm powierzchni zagęszczenia.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawierania umów najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych

§ 5. Pierwszeństwo wynajmu lokalu w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- 1) Podlegają wykwaterowaniu z budynków ze względu na powstałe zagrożenie dla życia i mienia lub utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru.
- 2) Podlegają wykwaterowaniu z budynków remontowanych /na czas remontu/.
- 3) Podlegają wykwaterowaniu z budynków wyburzonych.
- 4) Podlegają przekwaterowaniu do lokali zamiennych.
- 5) Opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości.
- 6) Są umieszczone na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
- 7) Deklarują wykonanie nadbudowy bądź przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
- 8) Opuszczają rodzinne i instytucjonalne formy opieki zastępczej na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletniości, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego.
- 9) Samotnym będącym mieszkańcami gminy Lipowa.
- 10) Mieszkańcami gminy Lipowa z którymi zamieszkuje osoba z orzeczoną stopniem niepełnosprawności.
- 11) Matkom samotnie wychowującym dzieci, w tym zagrożonym przemocą, legitymującymi się orzeczeniem rozwodowym.
- 12) Posiadają prawomocne orzeczenia nakazujące opuszczenie i opróżnienie lokalu, przy czym lokale te przyznawane są według kolejności wpływu wniosków o ich realizację.

Rozdział 5.

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

§ 6. 1. Zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagają pisemnej zgody najemców tych lokali oraz wynajmującego.

2. Odmowa udzielenia zezwolenia na dokonanie zamiany lokalu może nastąpić jedynie z ważnych względów. W szczególności odmawia się zezwolenia na dokonanie zamiany jeżeli:

- 1) w następstwie dokonania zamiany zostałby wynajęty lokal w którym na członka gospodarstwa domowego przypadałoby mniej niż 5 m² powierzchni pokoi,
- 2) najemca lub jego małżonek posiada tytuł prawny do zajmowania więcej niż jednego lokalu (domu) mieszkalnego,
- 3) najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy zalega z opłatą należności z tytułu czynszu najmu i innych opłat związanych użytkowaniem lokalu,
- 4) zajmowany lokal nie odpowiada wymogom technicznym określonym przepisami prawa budowlanego,
- 5) najemca przed wyrażeniem zgody na zamianę dokonał samowolnej zamiany lokali,
- 6) najemca zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas oznaczony,

7) najemca zajmuje lokal mieszkalny w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy wynajmowany za zapłatą czynszu wolnego.

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.

§ 7. 1. O najem lokalu w mieszkaniowym zasobie gminy może ubiegać się osoba posiadająca stałe zameldowanie na terenie Gminy Lipowa.

2. Wnioski osób zamieszkałych poza granicami administracyjnymi gminy będą odrzucane.

§ 8. 1. Prowadzi się rejestr wniosków osób i rodzin spełniających przesłanki do udzielenia pomocy mieszkaniowej.

2. Przydziału lokalu mieszkalnego dokonuje Wójt Gminy.

3. Przydział następuje po zaopiniowaniu wniosku ujętego w rejestrze przez właściwą Komisję Rady Gminy Lipowa.

4. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu jest jawny. Jawny jest też sposób wybory osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

§ 9. Wójt Gminy nie rozpatruje wniosków osób, które:

1. Zbyły lub przekazały swój lokal albo budynek mieszkalny;

2. Są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu do budynku mieszkalnego.

Rozdział 7.

Zasoby postępowania w stosunku do osób, które nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

§ 10. 1. Umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego może być zawarta z:

1) osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, jeżeli są jego zstępnymi, wstępnymi, osobami przysposobionymi, pełnoletnim rodzeństwem, pod warunkiem stałego zamieszkania z najemcą przez co najmniej 10 lat i nieposiadania własnego lokalu bądź możliwości zamieszkania w innym lokalu lub domu, do którego posiadają tytuł prawny,

2) osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli są jego zstępnymi, wstępnymi, innymi aniżeli wymienieni w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 64, poz. 93 ze zmianami), pełnoletnim rodzeństwem, pod warunkiem stałego zamieszkania z najemcą co najmniej 10 lat i nieposiadania własnego lokalu bądź możliwości zamieszkania w innym lokalu lub domu, do którego posiadają tytuł prawny.

2. Do umów zawieranych z osobami wymienionymi w ust. 1 nie stosuje się kryteriów dochodowych ani kryteriów realizacji wniosków według listy osób ubiegających się o najem.

Rozdział 8.

Kryteria oddania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 11. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczające 80 m² mogą być oddane w najem w drodze przetargu.

2. Przepisu powyższego nie stosuje się w razie oddania lokalu w najem rodzinie powyżej 5 osób lub w drodze zamiany lokali pomiędzy najemcami.