

**UCHWAŁA NR XII/85/2015
RADY GMINY LUBRZA**

z dnia 9 grudnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594, poz. 645 poz. 1318; z 2014r., poz. 379; poz.1072) w związku z art. 21 ust 1 pkt 2, ust. 3 i art. 25a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150) Rada Gminy Lubrza uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa w szczególności zasady i warunki:

- 1) wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 2) rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, o których mowa w pkt 1 i sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej;
- 3) wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²;
- 4) zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 5) postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie lub Wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Lubrza;
- 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Lubrza;
- 3) urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Gminy w Lubrzy;
- 4) ustawie – należy przez rozumieć ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego;
- 5) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu;
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 7) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w treści ustawy o dodatkach mieszkaniowych, wyliczony dla Wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;
- 8) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w określone w definicji zawartej w treści ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 3. 1. O najem lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, oraz w miesiącu zaproponowania wnioskodawcy takiego lokalu, nie przekracza 150% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym, lub 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

2. O lokale socjalne mogą się ubiegać osoby, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, oraz w miesiącu zaproponowania wnioskodawcy takiego lokalu, nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, lub 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Osoby, których dochód przekracza wysokość, o której mowa w ustępach 1 i 2 § 3, a które jednocześnie pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, mogą złożyć wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony, lub lokalu socjalnego. Warunkiem możliwości realizacji powyższego wniosku jest, okoliczność, aby dochód tych osób w przeliczeniu na jednego członka w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, oraz miesiąca zaproponowania wnioskodawcy takiego lokalu nie przekraczał 125% minimalnego wynagrodzenia za pracę w rozumieniu ustawy, a w gospodarstwie jednoosobowym 175% minimalnego wynagrodzenia w rozumieniu ustawy.

4. Umowa najmu lokalu socjalnego winna być zawarta na okres minimum dwa lata.

5. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie może przekraczać 60 % najniższej emerytury.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Do złożenia wniosku o poprawę warunków mieszkaniowych mogą wystąpić osoby:

1. Zamieszkujące w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni mieszkalnej;

2. Osoby zajmujące lokal nie spełniający wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi potwierdzonym orzeczeniem właściwego organu.

Rozdział 4.

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu na czas nieoznaczony w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, przysługuje wnioskodawcom, którzy:

- 1) opuścili placówkę opiekuńczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, oraz osiągają dochód nie większy niż określony w § 3 ust.1 uchwały a przed umieszczeniem w placówce opiekuńczej zamieszkiwali na terenie Gminy;
- 2) utracili możliwość zamieszkiwania w lokalu lub budynku mieszkalnym na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru;
- 3) deklarują, oraz posiadają środki finansowe do wykonania nadbudowy lub przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, przysługuje wnioskodawcom, którzy:

- 1) opuścili placówkę opiekuńczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, oraz osiągają dochód nie większy niż określony w § 3 ust. 2 uchwały a przed umieszczeniem w placówce opiekuńczej zamieszkiwali na terenie Gminy;
- 2) nabyli prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego;

- 3) utracili możliwość zamieszkiwania w lokalu lub budynku mieszkalnym na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru;
- 4) są bezdomnymi w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej.

Rozdział 5.

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

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

2. Wynajmujący nie może odmówić zgody na zamianę lokali w swoich zasobach bez uzasadnionej przyczyny. W szczególności Wynajmujący może odmówić zgody na zamianę lokalu pomiędzy najemcą lokalu komunalnego z osobą mającą zaległości czynszowe, oraz w przypadku gdy po zamianie na jednego członka gospodarstwa domowego przypadnie mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni mieszkalnej.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieokreślony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 7. 1. Najem lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie gminy może ubiegać się w pierwszej kolejności osoba zamieszkująca na terenie Gminy Lubrza a w pozostałej kolejności rozpatrywane będą wnioski osób, które zamieszkują poza granicami administracyjnymi Gminy.

2. Ustala się poniższy tryb załatwiania wniosków o najem lokali:

- 1) w Urzędzie Gminy wnioskodawca składa wniosek wraz z zaświadczeniami dokumentującymi jego dochody;
- 2) wniosek podlega rozpatrzeniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Wójta Gminy, zwana dalej Komisją;
- 3) komisja jest organem opiniującym, ściśle współpracuje z Wójtem Gminy, który w miarę potrzeb zwołuje jej posiedzenia, z których sporządza się protokół.

3. Tryb zgłaszania kandydatów do Komisji oraz jej kadencyjność określa Wójt Gminy.

4. Członkowie Komisji po ustaleniu warunków mieszkaniowych wnioskodawcy wnioskują o zakwalifikowanie wnioskodawcy na listę osób oczekujących na najem lokalu na czas nieokreślony lub lokalu socjalnego.

5. Wniosek o najem lokalu winien być rozpatrywany w ciągu 3 miesięcy od daty złożenia.

6. W przypadku zwolnienia się lokalu mieszkalnego, Komisja wnioskuje z listy oczekujących osób do zawarcia umowy najmu, przy czym osoba ta musi ponownie udokumentować, że wysokość osiąganego dochodu oraz niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe kwalifikują ją nadal do otrzymania przydziału lokalu.

7. Skreślenie z listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego następuje w przypadkach:

- 1) zawarcia umowy najmu;
- 2) dwukrotnego nieprzyjęcia propozycji wynajęcia lokalu;
- 3) ustalenia, że wnioskodawca nie spełnia warunków, o których mowa w § 3 ust. 1,2,3 i § 5 uchwały;
- 4) uniemożliwienia lub utrudnienia przeprowadzenia w toku weryfikacji wniosku wywiadu środowiskowego.

8. Wójt Gminy ostatecznie rozstrzyga o wnioskach Komisji o zakwalifikowaniu wnioskodawcy na listę osób oczekujących na najem lokalu na czas nieokreślony lub lokalu socjalnego, oraz o propozycji przydziału tego rodzaju lokali.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczony przez najemcę lub w lokalu o którego najem nie wystąpiły po śmierci najemcy

§ 8. W lokalu opuszczonym przez najemcę mogą zamieszkiwać osoby wymienione w art. 691 kodeksu cywilnego, odpowiadające kryterium dochodowemu określonymu w uchwale i nie mające prawa do innego lokalu.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 9. 1. Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem za zapłatą czynszu wolnego, przy czym najemcę lokalu należy wyłonić w drodze przetargu.

2. Zapisu § 9 ust. 1 można nie stosować w przypadku oddania lokalu w najem rodzinie liczącej powyżej pięć osób.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubrza.

§ 11. Traci moc uchwała nr XXVIII/230/2002 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 27 marca 2002r. w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dnia od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego

Przewodniczący Rady

Elżbieta Szwadowska