

UCHWAŁA NR XXV.160.2013
RADY GMINY SZUDZIAŁOWO

z dnia 30 grudnia 2013 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szudziałowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645, 1318) oraz 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, Nr 69 poz. 626, z 2006 r. Nr 86 poz. 602, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz. 1833, z 2007 r. Nr 128 poz. 902, Nr 173 poz. 1218, z 2010 r. Nr 3 poz. 13, z 2011 r. Nr 224 poz. 1314, z 2012 r. poz. 951, z 2013 r. poz. 1304) - Rada Gminy Szudziałowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Szudziałowo i określa kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu oraz tryb postępowania w tych sprawach.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie - oznacza to ustawę 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, z późn. zm.),
- 2) Mieszkaniowym zasobie gminy - oznacza to lokale określone w art. 20 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 3) Wynajmującym - należy rozumieć Gminę Szudziałowo, reprezentowaną przez Wójta,
- 4) Gospodarstwie domowym - oznacza to lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora;
- 5) Dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.),
- 6) Dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochody osoby występującej z wnioskiem o przydział lokalu oraz członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania, potwierdzone stosownymi dokumentami,
- 7) Najniższej emeryturze - należy rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski", na podstawie art. 94 ust. 21) pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1440).

§ 3. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szudziałowo wchodzi lokale położone w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali, jak i budynki, które w całości stanowią jej własność;

2. Gmina Szudziałowo wynajmuje lokale mieszkalne osobom fizycznym o niskich dochodach, zamieszkującym na terenie Gminy Szudziałowo, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

§ 4. 1. Gospodarując mieszkaniowym zasobem Gminy Szudziałowo wynajmuje ona swoim członkom wspólnoty samorządowej lokale:

- 1) mieszkalne na czas nieoznaczony,
- 2) socjalne na czas oznaczony,

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 przeznacza się do wynajmu za zapłatą czynszu najmu.

§ 5. 1. Lokale socjalne mogą być wyłącznie wynajmowane przez Gminę Szudziałowo na czas oznaczony, na okres nie dłuższy niż 1 (jeden) rok;

2. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na kolejny okres oznaczony, jeżeli najemca spełnia warunki wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów.

§ 6. Lokale mieszkalne zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji Gminy Szudziałowo, przeznaczone są do wynajmu na rzecz osób uprawnionych.

Rozdział 2.

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

§ 7. 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przez Gminę Szudziałowo może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się możliwość przekroczenia kryterium dochodowego w przypadku braku chętnych spełniających kryterium z pkt. 1.

§ 8. 1. Oddanie w najem lokalu socjalnego przez Gminę Szudziałowo może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 1) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu;

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się możliwość przekroczenia kryterium dochodowego przy ubieganiu się o lokal socjalny, nie więcej niż o 30%, jeżeli Gmina nie jest w stanie w inny sposób zaspokoić potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy.

§ 9. W przypadku stwierdzenia w trakcie sprawdzania sytuacji rodzinnej i materialnej wnioskodawcy przed podpisaniem umowy o najem lokalu, że wnioskodawca podał nieprawdziwe dane, w szczególności co do sytuacji materialnej rodziny, Wynajmujący może odstąpić od zawarcia umowy najmu.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 10. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zaistnienie jednej z poniższych okoliczności:

- 1) Zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni mieszkalnej,
- 2) Zamieszkiwanie w lokalu, który z powodów technicznych nie nadaje się na stały pobyt ludzi.
- 3) Nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

Rozdział 4.

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

§ 11. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład zasobu gminy, w których występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi bądź mienia - sporządzony protokołem sporządzonym przez właściwy organ, a także wymagających modernizacji lub remontu kapitalnego,
- 2) utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp.,
- 3) nabyły prawo do lokalu na podstawie prawo-mocnego orzeczenia sądowego ustalającego uprawnienie do lokalu;

2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1, nie przysługuje osobom, które były właścicielami lokalu mieszkalnego lub budynku i przeniosły jego własność na inną osobę.

§ 12. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) Utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp.;
- 2) Nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu;
- 3) Są bezdomne i spełniają kryteria dochodowe określone w § 8.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany mieszkań

§ 15. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem zamiany:

- 1) na wolny lokal mieszkalny dostarczony przez Gminę, w przypadku, gdy najemca ubiega się o zamianę na lokal o mniejszym metrażu lub powierzchni lokalu, która jest niewspółmierna do potrzeb mieszkaniowych i sytuacji mieszkalnej wnioskodawcy,
- 2) wzajemnej pomiędzy najemcami lokali na wyłączny ich wniosek, gdy przemawiają za tym ich warunki społeczno-ekonomiczne,
- 3) z budynku przeznaczonego do rozbiórki, remontu lub modernizacji, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia bezpieczeństwa dla życia lub zdrowia.

2. Wzajemna zamiana lokali wymaga uzyskania pisemnej zgody Wójta Gminy.

§ 16. 1. Warunkiem uzyskania zgody jest spełnienie łącznie następujących warunków:

- 1) nie zaleganie z opłatami czynszowymi - zamiana może być dokonana dopiero po spłaceniu zadłużenia. Dopuszcza się wyrażenie zgody na zamianę lokali pomiędzy najemcami w przypadku, jeżeli najemca zawarł z wynajmującym ugodę o rozłożeniu na raty spłaty zadłużenia z tytułu najmu lokalu i wywiązuje się z postanowień ugody,
- 2) zamiana nie spowoduje pogorszenia warunków mieszkaniowych osób w lokalach objętych zamianą, tj. w żadnym z lokali mieszkalnych nie może przypadać na 1 członka gospodarstwa domowego mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

2. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 17. Gmina może zaproponować zamianę lokalu w przypadku gdy:

- 1) Najemca nie przestrzega warunków umowy,

- 2) Najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- 3) Dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty, w którym pozostał nie więcej niż jeden lokal gminny.

§ 18. Na wniosek najemcy Gmina może dokonać zamiany na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej gdy:

1. Dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię,
2. Najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, niezdolną do samodzielnego poruszania się, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb takich osób.

Rozdział 6.

Tryb postępowania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony

§ 19. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana do złożenia pisemnego wniosku o przydział mieszkania;

2. Wniosek powinien określać dotychczasowe warunki zamieszkania, wysokość dochodu przypadającego na jedną osobę oraz liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. zm.);

3. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały;

4. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale zostają wpisane do wykazu;

5. Rozpatrywanie wniosków odbywa się w miarę dysponowania przez Wójta Gminy wolnymi lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad pierwszeństwa;

6. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku i wykreśleniem z wykazu.

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

§ 20. 1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu mieszkalnego przez głównego najemcę, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu po wyprowadzeniu się głównego najemcy i spełniają niżej wymienione warunki:

- 1) Żaden z członków rodziny ubiegającej się o zawarcie umowy najmu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości zabudowanej,
- 2) okres wspólnego stałego zamieszkiwania z głównym najemcą i uczestniczenia w kosztach utrzymania mieszkania nie był krótszy niż 5 lat,
- 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- 4) utrzymują mieszkanie w należytym stanie.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli:

- 1) najemca opuszczający mieszkanie ma możliwość zabrania ze sobą osoby wspólnie z nim zamieszkujące,
- 2) przeprowadził się do lokalu lub domu, do którego uzyskał tytuł prawny.

§ 21. W razie śmierci głównego najemcy pozostałe w lokalu osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci głównego najemcy w trybie art. 691 § 1 k. c., mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli:

- 1) Zamieszkiwały wspólnie z najemcą przez okres co najmniej 5 lat poprzedzających datę śmierci najemcy,
- 2) Nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, lub innej nieruchomości zabudowanej,
- 3) Nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

§ 22. 1. W przypadku niespełnienia warunków określonych w § 20 i § 21, osoby takie powinny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

2. Do czasu opróżnienia lokalu osoby te płacą właścicielowi lokalu odszkodowanie w wysokości w jakiej najemca opłacałby czynsz, w terminach ustalonych dla płatności czynszu.

3. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1, Gmina może wytoczyć powództwo o opróżnienie lokalu.

Rozdział 9. Postanowienia końcowe

§ 23. Traci moc Uchwała Nr VII/46/95 Rady Gminy Szudziałowo z dnia 11 lutego 1995 roku w sprawie zasad i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szudziałowo.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej treści w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCY

mgr inż. Leszek Olchowik