

- P R O J E K T -
Uchwała Nr /2015
Rady Miejskiej w Strumieniu
z dnia 2015 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strumień.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r., poz. 1515, z późn. zm.) 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 2014r., poz. 150 z późn. zm.) na wniosek **Burmistrza Strumienia- Rada Miejska w Strumieniu postanawia:**

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne.

- § 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strumień.
- § 2.1. Uprawnienia wynajmującego wynikające z niniejszej uchwały wykonuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strumieniu, zwany dalej Zakładem, zarządzający nieruchomościami w oparciu o decyzje o trwałym zarządzie.
- 2. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy zawieranej na podstawie zawiadomienia o zakwalifikowaniu wnioskodawcy do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

- § 3. W przypadku ubiegania się wnioskodawcy o najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony uznaje się za spełnione kryterium dochodowe, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty **175%** najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, a **125%** tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
- § 4. Obniżki czynszu mogą być udzielone najemcom, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty **125%** najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i **100 %** tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.
- § 5. O najem lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty **100%** najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i **75%** tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
- § 6. Za dochód, o którym mowa w §3 - §5 uważa się dochód, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

- § 7. O najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się osoby:
- 1) zamieszkujące w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 7 m² ogólnej powierzchni pokoi w przypadku gospodarstwa wieloosobowego i nie więcej niż 10 m² ogólnej powierzchni pokoi w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
 - 2) zamieszkujące w pomieszczeniach nie spełniających wymogów dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - 3) zamieszkujące w budynkach stanowiących własność gminy przeznaczonych do remontu kapitalnego lub rozbiórki.

Rozdział 4.

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

- § 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:
- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzeń losowych, katastrofy budowlanej lub awarii,
 - 2) podlegają wykwaterowaniu z budynków, w których występuje zagrożenie dla życia i mienia potwierdzone decyzją inspektora nadzoru budowlanego,
 - 3) podlegają wykwaterowaniu z budynków stanowiących własność gminy przeznaczonych do remontu kapitalnego lub rozbiórki,
 - 4) podlegają przekwaterowaniu z lokali w budynkach gminnych ze współwłasnością prywatną lub z lokali socjalnych,
 - 5) opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności,
 - 6) są niepełnosprawne w stopniu znacznym lub umiarkowanym lub w skład ich rodzin wchodzi w/w osoby,
 - 7) tworzą rodzinę wielodzietną posiadającą czworo i więcej dzieci.
- § 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
- 1) spełniają co najmniej jeden z warunków z § 8,
 - 2) utraciły lokal mieszkalny w mieszkaniowym zasobie gminy na skutek wypowiedzenia im umowy najmu z powodu zaległości czynszowych, pod warunkiem spłaty tych zaległości lub zawarcia umowy o ich spłacie,
 - 3) przyznane mają wyrokiem sądu uprawnienie do lokalu socjalnego.

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.

- § 10. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu gminy wymaga pisemnej zgody najemców tych lokali oraz Zakładu.
- § 11. Odmowa udzielenia zgody przez Zakład na zamianę lokalu między osobami zainteresowanymi może nastąpić w przypadku, gdy:
- a) w wyniku zamiany nastąpiło zaniżenie normy 5 m² powierzchni użytkowej w przeliczeniu na jedną osobę,
 - b) jedna ze stron lub jej małżonek posiada na terenie gminy tytuł prawny do innego lokalu lub budynku mieszkalnego, nie będącego przedmiotem zamiany.
 - c) zajmowany lokal nie odpowiada wymogom technicznym określonym przepisami prawa budowlanego,
 - d) najemca zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas oznaczony,
 - e) najemca posiada zaległości z tytułu niepłacenia czynszu za najem lokalu.
- § 12. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, a najemcami lokali w innych zasobach wymaga zgody Zakładu oraz wynajmującego lokal z innych zasobów. Przepisy § 10-§ 11 stosuje się odpowiednio.

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.

- § 13.1. Osoby ubiegające się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy składają wniosek wraz z załącznikami w siedzibie Zakładu, gdzie wnioski są rejestrowane i rozpatrywane według kolejności wpływu.
2. Od złożenia wniosku zwolnione są osoby:
- którym sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego,
 - którym przysługuje prawo do lokalu zamiennego,
 - które wступują w stosunek najmu po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu Cywilnego.
- § 14.1. Wniosek o najem lokalu powinien zawierać co najmniej:
- dane wnioskodawcy i członków jego rodziny,
 - informację o dochodach,
 - opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych,
 - uzasadnienie.
2. Wnioskodawca w terminie do 14 dni od dnia złożenia wniosku otrzymuje informację o zarejestrowaniu wniosku oraz o dalszym toku postępowania. W przypadku stwierdzenia niekompletności wniosku wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie 14 dni.
3. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie oznacza rezygnację z ubiegania się o najem lokalu.
4. Wnioskodawca jest obowiązany uzupełniać złożony wniosek i informować o zmianach danych zawartych we wniosku mających wpływ na jego realizację w ciągu 14 dni od daty wystąpienia zmiany.
- § 15. Złożone wnioski podlegają zaopiniowaniu przez Zespół ds. Lokalowych w oparciu o zasady określone w uchwale.

§ 16.1. W skład Zespołu ds. Lokalowych wchodzi:

- jeden przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Strumieniu,
- jeden przedstawiciel Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej,
- trzech członków Rady Miejskiej.

2. Zespół ds. Lokalowych wybiera ze swego grona przewodniczącego.

3. Posiedzenia Zespołu są protokołowane.

4. Zadania komisji wykonywane są społecznie.

5. Zespół pracuje przy obecności co najmniej 3 członków.

§ 17. Do zadań Zespołu ds. Lokalowych należy:

- opiniowanie wniosków o najem lokali,
 - opiniowanie wniosków o zamianę lokali,
- na podstawie dokonanych oględzin lokali i pomieszczeń wnioskodawców.

§ 18.1. W przypadku nie spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 3 lub § 5 i warunków określonych w §7 wniosek opiniowany jest negatywnie.

2. Wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy powinien być rozpatrzony przez Zakład w okresie 3 miesięcy od daty złożenia wniosku. Po zakończeniu kwalifikacji wniosków, wnioskodawcy informowani są o wynikach postępowania kwalifikacyjnego w drodze pisemnego zawiadomienia.

3. Zakład sporządza listę osób uprawnionych do:

- 1) zawarcia umowy najmu lokali na czas nieoznaczony,
- 2) zawarcia umowy najmu lokali socjalnych,
- 3) zamiany lokali.

§ 19. Po zakończeniu kwalifikacji wniosków Dyrektor Zakładu w IV kwartale każdego roku zatwierdza listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy/zamiany lokali.

§ 20. Listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy/zamiany lokali, podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zakładu przez okres 14 dni.

§ 21. Wnioskodawcy ubiegający się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy obowiązani są corocznie w nieprzekraczalnym terminie do 30 listopada bieżącego roku złożyć w siedzibie zakładu zaświadczenie o wysokości dochodów za okres ostatnich 6 miesięcy.

§ 22. Niedostarczenie zaświadczenia, o którym mowa w § 21 spowoduje skreślenie wnioskodawcy z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu. Przekroczenie kryterium dochodowego określonego w § 3 i § 5 powoduje skreślenie wnioskodawcy z listy uprawnionych do zawarcia umowy najmu.

§ 23.1. Dwukrotna odmowa przyjęcia lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego powoduje skreślenie z listy osób uprawnionych do lokalu.

2. Nieprzystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania informacji o przyznaniu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego powoduje utratę prawa do lokalu. Wnioskodawca zachowuje prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

3. Zawarcie umowy najmu i niezamieszkanie bez uzasadnionej przyczyny w lokalu terminie 30 dni od daty zawarcia umowy powoduje utratę prawa do lokalu

mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego. Wnioskodawca zachowuje prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

§ 24.1. Jeżeli obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego wynika z wyroku sądowego, umowę najmu zawiera się zgodnie z treścią wyroku.

2. Osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na mocy wyroku przedstawiana jest oferta najmu lokalu socjalnego.
3. Brak odpowiedzi pisemnej na przedstawioną ofertę w terminie podanym w tej ofercie lub odmowa przyjęcia oferty powoduje skreślenie z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.
4. W przypadku, gdy osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądu odmówiła przyjęcia oferty Zakład powiadamia niezwłocznie o tym fakcie wierzyciela.
5. Z datą doręczenia osobie uprawnionej oferty najmu lokalu socjalnego uznaje się, że został spełniony obowiązek dostarczenia przez gminę lokalu socjalnego, o którym mowa w art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150).

Rozdział 7.

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

§ 25.1. W przypadku śmierci głównego najemcy lokalu bądź opuszczenia przez głównego najemcę lokalu mieszkalnego, lokal ten może być wynajęty na rzecz osób, które pozostały w tym lokalu pod warunkiem wspólnego zamieszkiwania z najemcą przez co najmniej 5 lat.

2. Uprawnionymi do wynajmu lokalu, o których mowa w ust. 1 są:
 - 1) małżonkowie niebędący współnajemcą lokalu,
 - 2) dzieci najemcy,
 - 3) osoby wobec, których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych,
 - 4) osoby, które pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
 - 5) rodzice najemcy.

§ 26. W stosunku do osób nieuprawnionych do zawarcia umowy najmu zgodnie z § 25 wynajmujący występuje o wydanie lokalu, a w przypadku odmowy wszczyna postępowanie sądowe.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

- § 27. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane są w najem na zasadach określonych w niniejszej uchwale rodzinom wielodzietnym lub rodzinom wielopokoleniowym liczącym nie mniej niż sześć osób,
- § 28. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem w drodze zamiany lokali rodzinie liczącej nie mniej niż sześć osób,
- § 29. W przypadku braku wnioskodawców w roku rozpatrywania wniosków, spełniających warunki określone w § 27 lub § 28 lokale mogą być oddawane w najem rodzinom wielodzietnym i wielopokoleniowym liczącym nie mniej niż pięć osób.

Rozdział 9.

Pomieszczenia tymczasowe.

- § 30. Tworzy się rejestr osób uprawnionych do zawarcia najmu pomieszczenia tymczasowego.
- § 31. Wynajmujący wskazuje wolne pomieszczenie tymczasowe komornikowi sądowemu albo inne miejsce noclegowe niezwłocznie po doręczeniu wezwania komornika wykonującego obowiązek opróżnienia lokalu.
- § 32. Umowa najmu pomieszczenia tymczasowego jest zawierana na okres 6 miesięcy.
- § 33. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego można przedłużyć na czas oznaczony nie dłuższy niż 6 miesięcy.
- § 34. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się w pierwszej kolejności z osobą podlegającą eksmisji z lokalu o powierzchni większej lub o wyższym standardzie.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe.

- § 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strumienia.
- § 36. Traci moc uchwała Nr XLII/249/2002 Rady Miejskiej w Strumieniu z dnia 26 marca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zmieniona uchwałami Nr IX/45/2003 z dnia 29 maja 2003r., Nr XXVIII/205/2004 z dnia 30 listopada 2004r., Nr XLV/314/2006 z dnia 27 kwietnia 2006r.
- § 37. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na tablicy informacyjnej Urzędu Miejskiego.
- § 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.