

**UCHWAŁA NR VIII/112/2003
RADY GMINY TWORÓG**

z dnia 26 czerwca 2003 roku

w sprawie: *zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.*

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.15 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U.Nr 142 z 2001 roku ,poz.1591 ze zmianami) oraz art.,21 ust.1 pkt.2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów ,mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U.Nr 71 z 2001 roku ,poz.733)

Rada Gminy Tworóg

uchwała :

I. Przepisy ogólne

§ 1.

Artykuły powołane bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów ,mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ,zwanej dalej ustawą.

§ 2.

1.Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy ,o którym mowa w art.20 ustawy.

2.Postanowienia niniejszej uchwały mają także zastosowanie do lokali nie stanowiących mieszkaniowego zasobu gminy ,jeżeli znajdują się w nieruchomościach oddanych ,bądź będących w faktycznym zarządzie gminy.

§ 3.

1.O najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, zamieszkujące na stałe lub pracujące na terenie Gminy przez okres nie krótszy niż 3 lata ,które nie są głównymi najemcami mieszkalnych lokali komunalnych ,spółdzielczych ,jak również właścicielami lokali bądź budynków mieszkalnych.

2.Wniosek o najem lokalu komunalnego wydaje Zespół do spraw gospodarki Urzędu Gminy.

3.Wnioskodawca zobowiązany jest podać :

- dane meldunkowe ,potwierdzone przez organ meldunkowy,
- dane o zajmowanym obecnie mieszkaniu ,
- dane o dochodach brutto rodziny z okresu 3-miesięcznego

Wnioski o najem są przyjmowane i rejestrowane we właściwym zespole Urzędu Gminy.

4.Wzór wniosku ,o którym mowa w ust.2 – 3 zawiera załącznik do niniejszych zasad.

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

§ 4.

1.Pierwszeństwo najmu komunalnego lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przyznaje się osobom :

- uprawnionym do lokalu zamiennego ,na podstawie przepisów ustawy ,orzeczenia sądowego lub posiadającym tytuł prawny do zamieszkania w budynku podlegającym rozbiórce lub z uwagi na jego stan techniczny,
- które opuściły dom dziecka lub rodziny zastępcze w związku z osiągnięciem pełnoletności,
- które posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu przeprowadzenia remontu związanego z zagrożeniem bezpieczeństwa ludzi lub mienia,

- niepełnosprawnym i inwalidom trwale niezdolnym do pracy lub rodzinom, w których skład wchodzi takie osoby,
- rodzinom wielodzietnym posiadającym czworo lub więcej dzieci.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy, mogą być również najmowane przez osoby znajdujące się w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągające dochód nie wyższy niż:

a) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, biorąc pod uwagę średni dochód wnioskodawcy z 3-ch ostatnich miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku.

b) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, na jednego członka, biorąc pod uwagę średni miesięczny dochód wnioskodawcy z okresu, o którym mowa w lit. a poprzedzającego datę złożenia wniosku.

3. W rozumieniu niniejszych zasad za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osoby zamieszkujące w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni użytkowej.

§ 5.

1. Na lokale socjalne przeznacza się lokale o obniżonej wartości użytkowej,
2. Powierzchnia użytkowa lokalu socjalnego nie powinna przekraczać 5 m² na osobę.

§ 6.

1. Pierwszeństwo do najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom :

- a) które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.
- b) które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w niedostatku, wskutek czego ich dochód miesięczny nie zezwala na wynajem lokalu na zasadach ogólnych.

- c) którym jako najemcom mieszkaniowego zasobu Gminy wypowiedziano umowę najmu
- d) na skutek zaległości czynszowych.

2. Za osobę znajdującą się w niedostatku uznaje się osobę, której średni miesięczny dochód

brutto w okresie 6 –ciu miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosku o najem lokalu socjalnego nie przekracza 50 % najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym i 75 % w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 7.

1. Umowa najmu lokalu socjalnego jest zawierana na okres 12-tu miesięcy, z możliwością jej przedłużenia na następne 12 miesięczne okresy, jeżeli w dalszym ciągu spełnia warunki określone w § 6 pkt. 2. Najemca lokalu socjalnego zobowiązany jest bez wezwania w terminie 14 dni przed wygaśnięciem umowy przedłożyć zaświadczenie o dochodzie gospodarstwa domowego z ostatnich 6-ciu miesięcy brutto.

2. W przypadku przekroczenia dochodu o którym mowa w § 6 pkt. 2 lub nie dostarczenia zaświadczenia o tym dochodzie w terminie określonym w pkt. 1, najemca traci prawo do lokalu socjalnego i opłaca czynsz wyliczony według ustalonej stawki bazowej czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Jeżeli obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego wynika z orzeczenia sądowego umowę najmu zawiera się zgodnie z treścią orzeczenia sądowego.

§ 8.

Osoby zakwalifikowane do najmu lokali mieszkalnych i socjalnych, oczekujące na zawarcie umowy, winny aktualizować wnioski o najem poprzez informowanie Urzędu Gminy w okresie do końca I kwartału każdego roku, o dochodach oraz sytuacji mieszkaniowej. Brak aktualizacji wniosku w ciągu 30 dni uznany zostanie za rezygnację z oczekiwania na najem lokalu.

III. 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.

§ 9

1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ,z którymi zawarte są umowy najmu na czas nieoznaczony ,mogą dokonać zamiany tych lokali na inne lokale pozostające w dyspozycji tego samego wynajmującego.
2. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony ,mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę lokali.
3. Zamiana lokali pomiędzy osobami zainteresowanymi wymaga ich zgody.

§ 10.

Dopuszcza się zamianę lokalu na lokal nie zasiedlony pod warunkiem ,że lokal pozostawiony ma większy metraż lub wyższy standard oraz jest w stanie nadającym się do natychmiastowego zasiedlenia.

§ 11.

1. Odmowa udzielenia zezwolenia na zamianę lokalu może nastąpić w przypadku :

a/ zaniżenia powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną uprawnioną osobę w gospodarstwie domowym najemcy,

b/ jeżeli przedmiotem zamiany jest lokal socjalny,

c/ jeżeli wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym ,uprawnia najemcę do otrzymania lokalu socjalnego.

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

§ 12.

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

§ 13.

Ustalenie najemcy lokalu mieszkalnego i socjalnego następuje przez Wójta Gminy po zasięgnięciu opinii Komisji Komunalnej.

§ 14.

- 1.Wójt po zapoznaniu się z opinią Komisji Komunalnej ustala listę osób oczekujących na oddanie w najem lokalu na czas nieokreślony lub lokalu socjalnego.
- 2.Projekt listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 1 miesiąca w siedzibie Urzędu Gminy.
- 3.Projekt listy winien zawierać informację o możliwości składania skarg i zażaleń.
- 4.Po upływie jednego miesiąca Komisja Komunalna rozpatruje zgłoszone uwagi i zastrzeżenia ,przedstawiając swoją opinię Wójtowi Gminy.

§ 15.

Osoba umieszczona na liście oczekujących na oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony

i lokalu socjalnego zostaje skreślona z listy w razie:

1/ wzrostu dochodów gospodarstwa domowego wnioskodawcy ponad 20 % wysokości określonej w niniejszej uchwale.

- 5 -

2/ dwukrotnej odmowy zasiedlenia lokalu bez uzasadnionej przyczyny.

3/ uzyskania tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 16.

Umowy najmu na lokale mieszkalne i socjalne zawierane są przez Prezesa Zakładu Usług Komunalnych w Tworogu .

§ 17.

Ugody w sprawie zaległych i bieżących należności czynszowych zawiera administrator budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy .

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

§ 18.

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 pkt.1 pod warunkiem ,że osoby te były zameldowane w lokalu oraz zamieszkiwały przez okres nie krótszy niż trzy lata przed opuszczeniem przez najemcę lokalu.
3. Postanowień pkt.1 nie stosuje się do osób ,które miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu.

§ 19.

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 z nim zamieszkiwały bez przerwy przez okres 3 lat, oraz że w lokalu nie występują zaległości w czynszu lub dewastacja.

2.W celu potwierdzenia faktycznego zamieszkiwania należy przedłożyć potwierdzenia administratora budynku.

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

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

§ 20.

Lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m2 zwolniony przez dotychczasowego najemcę może być oddany w najem osobie ,która była umieszczona na liście a która została z niej skreślona w związku ze wzrostem dochodu.

§ 21.

Traci moc uchwała Rady Gminy Tworóg Nr XXI/306/2000 z dnia 30 listopada 2000 roku w sprawie: zasad i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkaniowej.

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tworóg

§ 23.

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