

**UCHWAŁA Nr IV/35/2002
RADY MIEJSKIEJ W OGRODZIĘNCU**

z dnia 12 grudnia 2002r.

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

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 15 i 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 142, poz. 1591 z 2001r.z późn. zm.) oraz art. 4, 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.Nr 71, poz. 733 z późn. zm.)

**Rada Miejska w Ogrodzieńcu
uchwała :**

§ 1.

Ustalić „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy” określające :

1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego. (załącznik nr 1)
2. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy (załącznik nr 2),
3. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego. (załącznik nr 3),
4. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującym lokale w innych zasobach. (załącznik nr 4),
5. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. (załącznik nr 5),
6. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy. (załącznik nr 6),
7. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m². (załącznik nr 7).

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy.

§ 3.

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

WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCA ODDANIE W NAJEM LOKALU MIESZKALNEGO NA CZAS NIEOZNACZONY I LOKALU SOCJALNEGO

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Komunalny zasób mieszkaniowy Gminy Ogrodzieniec tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach komunalnych oraz mieszkania komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
2. Na lokale socjalne przeznacza się przede wszystkim lokale o obniżonej wartości użytkowej, wyposażone przynajmniej w piec grzewczy, instalację elektryczną i dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i wc, chociażby urządzenia te znajdowały się poza budynkiem. Lokal socjalny winien zapewniać min. 5 m² ogólnej powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego lub 10 m² dla jednoosobowego gospodarstwa domowego.
3. Wynajmującym jest Gmina, która upoważnia administratora wielorodzinnych budynków mieszkalnych do zawierania umów najmu lokali.
4. Nawiązanie stosunku najmu następuje na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu wydanego przez Burmistrza Miasta i Gminy lub wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu.

§ 2.

II. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego

1. Komunalne lokale mieszkalne przeznaczone są dla osób pozostających w trudnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej.
2. Osoba, która znalazła się w trudnej sytuacji materialnej w rozumieniu niniejszej uchwały jest osoba, której dochody miesięczne na jednego członka rodziny pozostającego w gospodarstwie domowym, w okresie sześciu miesięcy poprzedzających sporządzenie listy przydziału mieszkań nie przekroczyły 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. Za członków gospodarstwa domowego uznaje się osoby, z którymi ma zamieszkać osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego.
3. Kwota najniższej emerytury w gospodarstwie domowym ogłaszana jest Komunikatem Prezesa ZUS-u, który publikowany jest w Monitorze Polskim.
4. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe określone w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych chyba, że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu.
5. Do dochodu nie wlicza się zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego. Dochód z gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 ha przeliczeniowego ogłaszanego przez Prezesa GUS.

§ 3.

III. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu socjalnego.

1. Najemcą lokalu socjalnego może zostać wyłącznie osoba, której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone i znalazła się w niedostatku lub posiada wyrok sądowy o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,

2. Osobą, która znalazła się w niedostatku jest osoba, której dochód miesięczny na jednego członka rodziny w okresie trzech miesięcy poprzedzających sporządzenie listy przydziału mieszkań nie przekroczył 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

WARUNKI ZAMIESZKIWANIA KWALIFIKUJĄCE WNIOSKODAWCĘ DO ICH POPRAWY

§ 1.

1. Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać osoba, której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone i która znalazła się w trudnej sytuacji materialnej.
2. Przez osobę, której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone rozumie się osobę spełniającą jeden z poniższych warunków:

- a) utraciła mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- b) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego,
- c) mieszka w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej pomieszczenia,
- d) mieszka w lokalu nie spełniającym wymogów lokalu przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- e) opuściła Dom Dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletności,
- f) jest sierotą, uzyskała pełnoletność i nie ma tytułu prawnego do innego lokalu,
- g) zamieszkuje w lokalu nie nadającym się ze względu na stan techniczny – w rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych na pobyt stały ludzi,
- h) w szczególnie uzasadnionych przypadkach osoba, która udokumentuje brak możliwości zamieszkania w dotychczasowym miejscu.

§ 2.

1. Najemcą lokalu na czas oznaczony może być osoba która:
 - a) uzyskała pozwolenie na nadbudowę, przebudowę, rozbudowę lub adaptację budynku w celu wybudowania na swój koszt lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym zasób gminy,
 - b) uzyskała pozwolenie na kapitalny remont lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, nie nadającego się ze względu na stan techniczny na pobyt stały ludzi.
2. W stosunku do w/w osób nie stosuje się kryteriów określonych w § 1 pkt. 2 niniejszego załącznika.

**KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY
NAJMU LOKALU NA CZAS NIEOKREŚLONY I LOKALU SOCJALNEGO.**

§ 1.

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony posiadają osoby:
 - a) o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i równocześnie spełniające kryterium niskich dochodów określonych w zał. 1 § 2 po objęciu ostateczną listą osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu,
 - b) sprowadzonymi na teren Gminy Ogrodzieniec z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe,
 - c) które utraciły uprawnienie do dalszego zajmowania lokalu socjalnego, a spełniają kryterium niskich dochodów określonych w zał. 1 § 2 pkt. 2,
 - d) które zostały zakwalifikowane do dokonania we własnym zakresie adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytku o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna lub remontu kapitalnego lokalu.
2. Ponadto umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony zawierane są z osobami:
 - a) dokonującymi zamian wzajemnych, pod warunkiem uzyskania zgody na zawarcie umowy najmu dysponentów tych lokali,
 - b) dokonującymi z uzasadnionych powodów zamiany dotychczas zajmowanego lokalu komunalnego na inny lokal wolny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2.

Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego posiadają osoby:

- a) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- b) które mają zobowiązanie do opuszczenia zajmowanego dotychczas lokalu, jeżeli sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał im prawo do lokalu socjalnego.

WARUNKI DOKONYWANIA ZAMIANY LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ ZAMIANY POMIĘDZY NAJEMCAMI LOKALI NALEŻĄCYCH DO TEGO ZASOBU, A OSOBAMI ZAJMUJĄCYM LOKALE W INNYCH ZASOBACH

1. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą dokonywać zamian zajmowanych przez siebie lokali, jak również tych lokali na lokale pozostające w dyspozycji innych niż gmina podmiotów.
2. Zamiana lokali odbywa się na wnioski zainteresowanych najemców po uzyskaniu uprzedniej zgody Burmistrza Miasta i Gminy Ogrodzieniec.
3. Zamianie nie podlegają lokale socjalne.
4. W wyniku zamiany w najem lokalu wchodzi osoba dotychczas zamieszkała na stałe z głównym najemcą i przez niego wskazani, pod warunkiem, że osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu (budynku).
5. Najemcy lokali, którzy chcą dokonać zamiany zajmowanych przez siebie lokali mieszkalnych nie mogą mieć zaległości w opłatach z tytułu czynszu najmu.
6. Społeczna Komisja ds. Przydziału i Zamiany Mieszkań dokonuje, w przypadku zaległości najemcy z opłatami czynszowymi, zamiany lokali mieszkalnych obciążonych długami na mieszkania o mniejszym metrażu lub gorszym standardzie.

**TRYB ROZPATRYWANIA ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI ZAWIERANY NA
CZAS NIEOZNACZONY I O NAJEM LOKALI SOCJALNYCH ORAZ SPOSÓB PODDANIA TYCH
SPRAW KONTROLI SPOŁECZNEJ**

**I. Tryb postępowania w sprawach dotyczących sporządzania rocznych wykazów osób
zakwalifikowanych do wynajmu komunalnych lokali mieszkalnych**

§ 1.

1. Burmistrz zatwierdza roczny wykaz osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych, po przeprowadzeniu kontroli warunków mieszkaniowych i materialnych przez Społeczną Komisję ds. Przydziału i Zamiany Mieszkań.
2. W skład Społecznej Komisji ds. Przydziału i Zamiany Mieszkań wchodzi: radni, przedstawiciel administratora wielorodzinnych budynków mieszkalnych, przedstawiciel wspólnot mieszkaniowych, przedstawiciel Urzędu Miasta i Gminy merytorycznie związany z tematem mieszkań, pracownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, osoby desygnowane przez poszczególne instytucje oraz przedstawiciele wspólnoty lokalnej.
3. Społeczną Komisję ds. Przydziału i Zamiany Mieszkań powołuje i odwołuje Rada Miejska w Ogrodzieńcu.
4. Posiedzenia Komisji odbywają się w zależności od potrzeb oraz ilości złożonych podań i wniosków mieszkańców w sprawach mieszkaniowych, lecz nie rzadziej niż raz na pół roku.
5. Komisja opiniuje wnioski o przydział i zamianę mieszkań.
6. Komisja sporządza projekt wykazu osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych w danym roku. Projekt ten powinien wymieniać kolejność osób, z którymi ma być spisana umowa najmu.
7. Burmistrz Miasta i Gminy Ogrodzieniec podaje zatwierdzony wykaz osób zakwalifikowanych do przydziału mieszkania do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy.

II. Realizacja wniosków o przydział mieszkania komunalnego

§ 2.

1. Realizacja wykazu, o których mowa w § 1. niniejszego załącznika do uchwały polega na przedstawieniu propozycji zawarcia umowy najmu lokalu osobie zakwalifikowanej na pierwszej pozycji, a w razie odmowy przedstawia się propozycję następnej osobie znajdującej się na rocznym wykazie osób zakwalifikowanych do przydziału mieszkania.
2. Osoba, która odmówiła przydziału mieszkania w zasobach Gminy Ogrodzieniec powinna złożyć pisemne oświadczenie, w którym wyjaśni powody odmowy przyjęcia proponowanego jej do przydziału mieszkania komunalnego.
3. Osoba, która zrezygnowała z przydziału mieszkania zostaje wykreślona z listy oczekujących i jej wniosek traktuje się jako nieaktualny.
4. W sytuacji, gdy osoba ta nadal będzie starać się o przydział mieszkania winna złożyć nowy wniosek o przydział mieszkania komunalnego.
5. Z pominięciem wykazu osób zakwalifikowanych do przydziału mieszkania mogą być wynajmowane lokale mieszkalne:
 - a) osobom, które wskutek klęski żywiołowej zostały pozbawione mieszkania,
 - b) w szczególnie uzasadnionych przypadkach osobom sprowadzonym do gminy z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe,
 - c) osobom o których mowa w zał. 3, § 1, ust.1 pkt d.,
 - d) osobom uprawnionym z mocy wyroków sądowych do otrzymania lokalu socjalnego.

III. Załatwianie spraw najmu

§ 3.

1. Załatwianie spraw najmu lokali rozpoczyna się od złożenia wniosku o przydział lokalu mieszkalnego w Urzędzie Miasta i Gminy.
2. Wnioski mogą składać mieszkańcy Gminy Ogrodzieniec posiadający stałe zameldowanie na jej terenie, którzy dotychczas nie dysponowali lokalem z zasobu gminy oraz nie posiadają prawa własności do żadnego lokalu ani budynku mieszkalnego.
3. Wnioskodawca składa wniosek, którego druk można otrzymać w Urzędzie Miasta i Gminy.
4. Po przyjęciu propozycji przydziału mieszkania złożonej przez Społeczną Komisję ds. Przydziału i Zamiany Mieszkań wnioskodawca otrzymuje skierowanie do zawarcia umowy najmu wydane przez Burmistrza Miasta i Gminy Ogrodzieniec. W w/w skierowaniu wskazany zostanie termin w jakim nowy najemca zobowiązany jest do zasiedlenia lokalu mieszkalnego.
5. W przypadku nie zasiedlenia mieszkania w wyznaczonym terminie skierowanie może zostać cofnięte.
6. Tryb przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu jest zgodny z postanowieniami niniejszej uchwały.

**ZASADY POSTĘPOWANIA W STOSUNKU DO OSÓB, KTÓRE POZOSTAŁY W LOKALU
OPUSZCZONYM PRZEZ NAJEMCĘ LUB W LOKALU, W KTÓREGO NAJEM NIE WSTĄPIŁY PO
ŚMIERCI NAJEMCY**

1. Osoby, które zamieszkują na stałe w komunalnym lokalu mieszkalnym wspólnie z głównym najemcą powyżej 5 lat, po opuszczeniu przez głównego najemcę mieszkania lub po jego śmierci zobowiązane są:
 - a) w terminie do 1 roku od czasu opuszczenia lokalu przez głównego najemcę lub po jego śmierci złożyć do Burmistrza Miasta i Gminy podanie z prośbą o przepisanie na siebie praw głównego najemcy przedmiotowego lokalu,
 - b) po uzyskaniu zgody na przepisanie praw głównego najemcy osoba starająca się o uzyskanie praw głównego najemcy zobowiązana jest odebrać skierowanie do zawarcia umowy najmu z Urzędu Miasta i Gminy i następnie zawrzeć umowę najmu na przedmiotowy lokal.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość zawarcia umów najmu z osobami bliskimi najemcy, tj. małżonkiem, dziećmi najemcy i współmałżonka oraz osobami wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, jeśli na stałe zamieszkiwały one z najemcą i nie mają możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób.
3. Zawarcie umowy najmu może dotyczyć dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego lub mniejszego lokalu w przypadku, gdy zajmowane mieszkanie posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową dla wnioskodawcy.
4. Dopuszcza się również możliwość zawarcia umów najmu z osobami, które wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu, tj. rodzicami i dziadkami najemcy lub współmałżonka, pozostającymi w lokalu po śmierci najemcy, jeśli na stałe zamieszkiwały z najemcą przez okres nie krótszy niż pięć lat do śmierci najemcy i jeśli nie mają możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób.
5. W przypadku, gdy osoba zamieszkująca z głównym najemcą w tym samym lokalu mieszkalnym w ciągu roku nie zwróci się z podaniem o którym mowa w pkt. 1 osobie (osobom) takiej może zostać wypowiedziany najem lokalu komunalnego.
6. W komunalnym lokalu mieszkalnym mogą zamieszkiwać tylko osoby na stałe zameldowane wraz z głównym najemcą.
7. Najemca mieszkania komunalnego dodatkowo może zameldować na pobyt stały jedynie współmałżonka.
8. W uzasadnionych przypadkach Społeczna Komisja ds. Przydziału i Zamiany Mieszkań może wyrazić zgodę na zameldowanie czasowe dodatkowych osób w komunalnym lokalu mieszkalnym.

**KRYTERIA ODDAWANIA W NAJEM LOKALI O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ
PRZEKRACZAJĄCEJ 80 M².**

1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² podlegają wynajmowi osobom wyłonionym w drodze przetargu na wysokość czynszu.
2. Zasady i tryb przeprowadzania przetargu oraz cenę wywoławczą ustala Burmistrz Miasta i Gminy.