

w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gilowice.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.15 oraz art. 40 ust.1, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r., poz. 594 ,) w związku z 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 (Tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)

Rada Gminy Gilowice **uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gilowice.
2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy.
3. W ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego lokale mogą zostać przeznaczone na:
 - 1) Lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
 - 2) Lokale socjalne,
 - 3) Lokale zamienne.
4. Lokale znajdujące się w zasobie wynajmuje się osobom, które spełniają warunki wynikające z niniejszej uchwały oraz osobom, których uprawnienia wynikają z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Rozdział 2.

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

§ 2

Określa się wysokość dochodu uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony:

1. w gospodarstwie wieloosobowym, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 125% najniższej emerytury, ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w wysokości obowiązującej w dniu złożenia wniosku, zwaną w dalszej treści Zasad „ najniższą emeryturą”,
2. w gospodarstwie jednoosobowym , jeżeli średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175% najniższej emerytury.

§ 3

Określa się wysokość dochodu uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego:

1. w gospodarstwie wieloosobowym, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury,

2. w gospodarstwie jednoosobowym , jeżeli średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury.

§ 4

O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby określone w §2, których miesięczny dochód nie przekracza 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 100% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy.

§ 5

Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalach, w których powierzchnia mieszkania dotychczas zajmowanego lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 4.

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

§ 6

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom nie posiadającym tytułu prawnego do innego lokalu:

1. pozbawionym lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
2. zajmującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie,
3. zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z zamierzonymi inwestycjami gminy,
4. którym przysługiwało prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i które nie skorzystały z przysługującego im pierwszeństwa w jego nabyciu,
5. zajmujący lokale socjalne, którzy utracili uprawnienia do ich dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w §3, a spełniają kryterium dochodowe określone w §2.

§ 7

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

1. w stosunku, do których sąd orzekł o uprawnieniu do lokalu socjalnego,
2. opuszczającym dom dziecka (placówkę oświatowo- wychowawczą) w związku z uzyskaniem pełnoletności – mieszkańcom Gminy Gilowice – i spełniającym kryterium dochodowe, o którym mowa w § 3.

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.

§ 8

1. Za zgodą wynajmującego, wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności, można dokonać zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jak również pomiędzy

najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach z tym zastrzeżeniem, że na osobach dokonujących zamiany lokali nie ciąży żadne zobowiązania wynikające z tytułu najmu lokali.

2. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisania protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcia nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przyjęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej.

§ 9

1. Informację o możliwości wynajęcia lokalu mieszkalnego, socjalnego zamieszcza się na tablicy ogłoszeń na okres co najmniej 21 dni w siedzibie urzędu w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości i na stronie internetowej urzędu.

2. Stosunek najmu regulowany jest umową najmu.

3. Osoba ubiegająca się o najem lokalu nie posiadająca tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości nadającej się do zamieszkania składa wniosek do Urzędu Gminy Gilowice do którego załącza:

- 1) Dowody potwierdzające zamieszkiwanie na terenie Gminy Gilowice,
- 2) Poświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów,
- 3) Oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 ze zm.) w celu realizacji wniosku mieszkaniowego,
- 4) Inne dokumenty, które według oceny wnioskującego uzasadniają jego uprawnienia do przydziału lokalu mieszkalnego.

4. W przypadku stwierdzenia niekompletności wniosku wzywa się wnioskodawcę o jego uzupełnienie w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, brak uzupełnienia w terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

5. Wniosek corocznie, a także przed zawarciem umowy najmu podlega weryfikacji.

6. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosku zapewnia oraz opiniuje listę osób uprawnionych do najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu lokalu socjalnego Komisja Rady Gminy Gilowice właściwa do spraw społecznych.

7. Komisja, o której mowa w ust. 6 opiniuje wnioski stosownie do potrzeb.

8. Wnioskodawcy spełniający kryteria określone w niniejszej uchwale wpisywani są na listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu lokalu socjalnego.

9. Listę osób, o której mowa w ust. 8 podaje się do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Gilowice – po zakończeniu pracy przez Komisję.

10. O sposobie rozpatrywania wniosku wnioskodawcy są pisemnie informowani przez Wójta w terminie nie dłuższym niż 60 dni od daty złożenia wniosku.

11. Osoby, których wniosek został rozpatrzony negatywnie mają prawo złożenia odwołania do Wójta w terminie 24 dni od daty doręczenia informacji o sposobie rozpatrzenia wniosku.

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.

§ 10

1. Wynajmujący może nawiązać umowę najmu lokalu z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, innymi niż wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego, pod warunkiem stałego zamieszkiwania przez te osoby z najemcą i nieposiadania własnego lokalu bądź możliwości zamieszkiwania w innym lokalu, do którego posiadają tytuł prawny.
2. Wynajmujący może nawiązać umowę najmu lokalu z osobami, które pozostały po opuszczeniu lokalu przez najemcę, gdy osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu oraz gdy:
 - 1) co najmniej 5 lat zamieszkiwały w lokalu opuszczonym przez najemcę,
 - 2) są osobami bliskimi najemcy, przez których rozumie się wstępnych, zstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz pełnoletnie dzieci rodzeństwa, małżonków rodzeństwa, dzieci przysposobione ich małżonków i pełnoletnie dzieci oraz osobę pozostającą we wspólnym pożyciu z najemcą.
 - 3) regularnie opłacają należności z tytułu użytkowania lokalu,
 - 4) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym,
 - 5) nie zakłócają porządku domowego.
3. Wynajmujący może nawiązać umowę najmu z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy lub które pozostały w lokalu po jego opuszczeniu przez najemcę, gdy oczekują na najem lokalu na czas nieoznaczony, nie posiadają tytułu prawnego do lokalu oraz gdy co najmniej 5 lat zamieszkiwały w lokalu za zgodą wynajmującego.

Rozdział 8.

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

§11

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 członków.
2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1 wynajem lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² następuje ze 100% wyżką czynszu.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe.

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gilowice.

§ 13

Traci moc uchwała Nr XXVIII/169/13 Rady Gminy Gilowice z dnia 26 marca 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gilowice.

§ 14

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

Przewodniczący Rady
Jan Małysiak