

**UCHWAŁA NR VI/37/2015
RADY MIEJSKIEJ W PIESZYCACH**

z dnia 30 marca 2015 r.

**w sprawie ustalenia zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pieszycy**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami), w związku z art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150) Rada Miejska w Pieszyicach uchwała, co następuje:

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami), w związku z art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150) Rada Miejska w Pieszyicach uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pieszycy.

§ 2.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Pieszycy tworzą lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony oraz lokale socjalne.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Pieszycy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy.

§ 3.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Pieszycy,
- 2) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Pieszycy,
- 3) dochódzie – 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. z 2013 r., poz. 966 ze zmianami),
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Monitorze Polskim.

Rozdział 2.

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

§ 4.

1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osoby, której średni miesięczny dochód brutto z ostatnich trzech miesięcy, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekracza:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osoby, której średni miesięczny dochód brutto z ostatnich trzech miesięcy, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekracza:

- 1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5.

1. Obniżka czynszu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód brutto, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, osiągnięty przez okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:

- 1) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 2) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Obniżka czynszu może nastąpić do wysokości 5% stawki bazowej.

4. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec osób posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego, kwalifikujących się do przyznania dodatku mieszkaniowego, a także posiadających zadłużenie w opłatach czynszowych.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6.

Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) Zamieszkiwanie w lokalach, w których na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej,
- 2) Zamieszkiwanie w lokalach, które z powodów technicznych nie nadają się na stały pobyt ludzi, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690 ze zmianami),

Rozdział 4.

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

§ 7.

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

- 1) Utraciły mieszkanie należące do zasobów mieszkaniowych gminy wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 2) Ze względu na posiadany zawód lub pełnioną funkcję powinny zamieszkiwać na terenie gminy.
- 3) Opuściły dom dziecka po uzyskaniu pełnoletniości, a przed pobytem w domu dziecka zamieszkiwały na terenie gminy.

2. Ponadto umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta:

- 1) Z osobami, które utraciły tytuł prawny do lokalu wskutek wypowiedzenia umowy najmu lokalu z uwagi na zadłużenie w opłatach za czynsz i innych opłat za używanie lokalu a osoby te uregulowały wszystkie należności wobec Gminy i nie posiadają wobec Gminy żadnych zobowiązań finansowych pod warunkiem, że spełniają kryteria określone w § 4 niniejszej uchwały. Uprawnienie przysługuje również w stosunku do osób, wobec których sąd orzekł eksmisję z uwagi na zadłużenie w opłatach za używanie lokalu, a osoby te po wydaniu wyroku sądowego uregulowały wszystkie należności wobec Gminy pod warunkiem, że spełniają kryteria określone w § 4 niniejszej uchwały;
- 2) Z osobami, które zajmowały lokal socjalny, do którego prawo uzyskały na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu a po upływie terminu najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego

§ 8.

Pierwszeństwo zawarcia umowy o najem lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) Osobom, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
- 2) Osobom, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 3) Osobom, które opuścili dom dziecka po uzyskaniu pełnoletniości, a przed pobytem w domu dziecka mieszkali na terenie gminy,
- 4) Osobom niepełnosprawnym wraz z opiekunem, jeżeli osoba niepełnosprawna wymaga stałej opieki osób trzecich, albo jest niepełnoletnia.

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

§ 9.

1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy następuje po uzyskaniu zgody Burmistrza na zamianę.
2. Lokale przeznaczone do zamiany nie mogą być obciążone zaległościami w opłacie czynszu.
3. Po dokonaniu zamiany każdy z najemców zawiera z właścicielem lokalu nową umowę najmu.
4. Te same zasady obowiązują przy zamianie lokali między najemcami, z których jeden zajmuje lokal należący do zasobów mieszkaniowych gminy, a drugi zajmuje lokal należący do innych zasobów.

§ 10.

Burmistrz, na wniosek najemcy może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy na inny lokal mieszkalny z tego samego zasobu, jeżeli najemca:

- 1) Nie kwalifikuje się do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię,
- 2) Członek gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną, a zajmowany lokal nie jest przystosowany do jego potrzeb.

Rozdział 6.

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

§ 11.

1. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu jest jawny. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.
2. W celu zapewnienia kontroli społecznej, Burmistrz Miasta Pieszycy powołuje zarządzeniem Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz określa zakres działań i regulamin pracy tej komisji.
3. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej, są powoływani przedstawiciel mieszkańców gminy, pracownik Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej oraz pracownik Ośrodka Pomocy Społecznej w Pieszycach.

§ 12.

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku o wynajęcie lokalu, udokumentowania spełnienia warunków określonych niniejszą uchwałą oraz w innych aktach prawnych, co jest niezbędne do zawarcia umowy najmu lokalu.
2. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny wzywa się pisemnie wnioskodawcę do uzupełnienia go wyznaczając dodatkowy 14 dniowy termin.

§ 13.

1. Wszystkie wnioski spełniające kryteria określone w niniejszej Uchwale zostają poddane ocenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Po pozytywnym zaopiniowaniu wniosków przez Społeczną Komisję Mieszkaniową Burmistrz zatwierdza listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na dany rok i podaje je do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim. Listy sporządza się alfabetycznie.

3. W trakcie roku Burmistrz dokonuje aktualizacji list w miarę potrzeb.

4. Skreślenie z listy uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu następuje w przypadku ustalenia, że:

- 1) dane zawarte we wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu są nieprawdziwe,
- 2) wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie Gminy,
- 3) zostało przekroczone kryterium dochodowe uprawniające do zawarcia umowy najmu i nastąpiła poprawa warunków mieszkaniowych,
- 4) braku spełnienia kryteriów określonych w niniejszej Uchwale.

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

§ 14.

1. Z osobami, które pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę zawiera się umowę najmu jeżeli osobami tymi są niepełnoletnie dzieci najemcy pozostające pod opieką osoby dorosłej, która opiekowała się nimi co najmniej od roku, a opuszczenie lokalu przez najemcę nastąpiło w wyniku jego śmierci.

2. Gdy w lokalu opuszczonym przez najemcę pozostały jego pełnoletnie dzieci, zawiera się z nimi umowę najmu, jeżeli mieszkały z najemcą i prowadziły wspólne gospodarstwo domowe co najmniej przez rok.

3. Z uprawnień określonych w ust. 1 i 2 korzystają tylko te osoby, które nie mają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

4. Umowę najmu zawiera się na wniosek osoby zainteresowanej.

§ 15.

Osoby pozostające w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, z którymi nie zawarto umowy najmu są obowiązane opróżnić lokal w czasie nie dłuższym niż 6 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę. Do czasu opróżnienia lokalu osoby te płacą właścicielowi lokalu odszkodowanie w wysokości w jakiej najemca opłacałby czynsz. Odszkodowanie płaci się co miesiąc w terminach ustalonych dla płatności czynszu.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 16.

1. § 16. 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² może zostać zawarta w przypadku gdy:

- 1) wnioskodawca prowadzi co najmniej 8 osobowe gospodarstwo domowe,
- 2) lokal wskazywany jest jako lokal zamienny dla dwóch lub większej ilości gospodarstw domowych.

Rozdział 9.

Postanowienia Końcowe

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pieszyce.

§ 18.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Ministrów w Lubuskiem
Kondrat
Ryszard Kondrat