

**UCHWAŁA NR XLI/283/14
RADY GMINY KOZY**

z dnia 5 czerwca 2014 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kozy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze 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 (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 150)

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

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne i definicje**

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kozy oraz określa kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu oraz tryb postępowania w tych sprawach.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j. t. Dz. U. z 2014 r. poz. 150)
- b) **Gminie** - należy rozumieć przez to Gminę Kozy,
- c) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód rozumiany, zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (j. t. Dz. U. z 2013 r. poz. 966 ze zm.),
- e) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę obowiązującą dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (j. t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1440 ze zm.);
- f) **Wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Kozy, reprezentowaną przez Wójta.

**Rozdział 2.
Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 2. 1. Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, zamieszkującym na terenie Gminy oraz spełniającym kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Odzyskane lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przekwalifikowane na lokale socjalne lub na pomieszczenia tymczasowe. Decyzję o przekwalifikowaniu lokalu z mieszkalnego na socjalny, z lokalu socjalnego na pomieszczenie tymczasowe oraz o przekształceniu lokalu socjalnego na lokal mieszkalny podejmuje Wójt.

**Rozdział 3.
Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.**

§ 3. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego składa stosowny wniosek w Urzędzie Gminy Kozy.

2. Wniosek powinien określać dotychczasowe warunki zamieszkania, wysokość dochodu wnioskodawcy oraz osób uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą.

3. Złożone wnioski podlegają weryfikacji, w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochodowe wnioskodawcy uprawniają go do ubiegania się o lokal z zasobu Gminy.

4. Osoby spełniające kryteria zawarte w niniejszej uchwale zostają wpisane na listę osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

5. Rozpatrywanie wniosków osób uprawnionych do najmu lokalu z zasobu gminnego, odbywa się w miarę dysponowania przez Gminę wolnymi lokalami mieszkalnymi, z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad pierwszeństwa.

6. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji materialnej i mieszkaniowej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu skutkować będzie odstąpieniem od realizacji wniosku i wykreśleniem z listy.

§ 4. Sposób przyjmowania, rozpatrywania wniosków oraz zawierania umów najmu lokali z zasobu Gminy jest jawny. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

§ 5. 1. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i opiniowania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, zwana dalej „Komisją”, w skład której wchodzi m. in. przedstawiciele Rady Gminy Kozy, Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz pracownik Urzędu Gminy, merytorycznie odpowiedzialny za gospodarkę mieszkaniową.

2. Komisja jest ciałem kontrolnym i opiniodawczym, powołanym przez Wójta w drodze zarządzenia.

3. Komisja sporządza listy osób zakwalifikowanych do przydzielenia lokalu.

§ 6. 1. Decyzję o wynajęciu lokalu z zasobów Gminy podejmuje Wójt, po zapoznaniu się z opinią Komisji.

2. Wójt zawiera umowę najmu z osobą najemcy po przeprowadzeniu postępowania weryfikującego kwalifikowalność wnioskodawcy do najmu lokalu z gminnych zasobów mieszkaniowych.

3. W przypadku, gdy osoba zakwalifikowana do zawarcia umowy najmu odrzuci przedłożoną ofertę wówczas skreśla się ją z listy osób uprawnionych do najmu lokalu mieszkalnego.

4. Zawarcie umowy na najem lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy, która jest zawierana po raz kolejny z tym samym najemcą nie wymaga zaopiniowania go przez Komisję i nie podlega trybowi rozpatrywania wniosków, o którym mowa w § 3 ust. 4 i 5.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 7. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) zamieszkującym w lokalu przegęszczonym, tj. w takim, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) które utraciły uprawnienie do dalszego zajmowania lokalu socjalnego;
- 3) podlegającym przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w których występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi, bądź mienia, potwierdzony protokołem sporządzonym przez właściwy organ, a także wymagających modernizacji lub remontu kapitalnego;
- 4) które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej i pożaru lub katastrofy budowlanej;
- 5) które doznają udokumentowanej przemocy w rodzinie.

2. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, z wyłączeniem osób, o których mowa w ust. 1 pkt 3.

§ 8. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

- 1) które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej i pożaru lub katastrofy budowlanej;
- 2) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
- 3) posiadają znaczny stopień niepełnosprawności lub wychowują niepełnosprawne dziecko i dalsze przebywanie w zajmowanym lokalu nie jest możliwe z uwagi na szczególną sytuację rodzinną lub warunki zamieszkiwania;
- 4) są bezdomne.

2. Oddanie w najem lokalu socjalnego, za wyjątkiem osób, o których mowa w ust. 1 pkt 2 może nastąpić, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

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

§ 9. Zwiększa się o 60% kryterium dochodowe wskazane w § 7 ust. 2 i § 8 ust. 2 w stosunku do:

- 1) samotnych osób niepełnosprawnych legitymujących się stosownymi orzeczeniami;
- 2) samotnych osób, które ukończyły 67 rok życia, dla których wyłącznym źródłem dochodu w gospodarstwie domowym jest renta lub emerytura.

§ 10. Uzasadnieniem zastosowania obniżek czynszu jest wysokość dochodu gospodarstwa domowego z trzech ostatnich miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekraczająca w przeliczeniu na członka rodziny 70% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

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.

§ 11. 1. Zamiana lokalu mieszkalnego w zasobie Gminy może nastąpić tylko po wyrażeniu zgody przez Wynajmującego, w stosunku do najemców, z którymi była zawarta umowa na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem ust. 6 i może polegać na:

- 1) udostępnieniu dotychczasowemu najemcy wolnego lokalu w zamian za lokal dotychczas przez niego zajmowany;
- 2) zamianie lokali pomiędzy najemcami.

2. Zamiana, o której mowa w ust. 1 może nastąpić na pisemny wniosek najemcy, pod warunkiem, że lokal opuszczony przez najemcę będzie samodzielnym lokalem i pod względem technicznym będzie się nadawał do dalszego zamieszkania.

3. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana może zagrozić interesowi Gminy.

4. Najemcy mieszkaniowego zasobu Gminy zalegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem postępowania eksmisyjnego można proponować zamianę lokalu mieszkalnego na lokal socjalny.

5. Można dokonać zamiany lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy w stosunku do najemców posiadających lokal o niskim standardzie (lokal socjalny) na lokal o wyższym standardzie (lokal mieszkalny), w przypadku, gdy posiadają dochody pozwalające na utrzymanie mieszkania.

6. Do umów zawieranych na podstawie niniejszego paragrafu nie stosuje się trybu rozpatrywania wniosków, oraz kryteriów dochodowych określonych w niniejszej uchwale.

§ 12. 1. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na lokal w innych zasobach jest możliwa, jeżeli najemcy tych lokali posiadają umowę najmu na czas nieoznaczony, uzyskają pisemną zgodę Wynajmującego i właściciela lokalu nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, oraz jeżeli spełnione są warunki określone w §11 ust.2 i 3.

2. Nowy najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy musi spełniać kryteria dochodowe określone w § 7 ust. 2.

Rozdział 6.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 13. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu orzeczonej niepełnosprawności, schorzeń narządów ruchu lub podeszłego wieku;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione równocześnie.

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. Jeżeli po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem w lokalu pozostał małżonek, nie będący współnajemcą lokalu, pełnoletnie dzieci najemcy lub współmałżonka, jego rodzice, pełnoletnie rodzeństwo, osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoby, które pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą może być z nimi, na ich wniosek zawarta umowa najmu lokalu pod następującymi warunkami:

- 1) osoby te zamieszkiwały stale wspólnie z najemcą do czasu opuszczenia przez niego lokalu,
- 2) osoby te nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 3) osoby te nie zalegają z opłatami z tytułu użytkowania lokalu.

2. Warunki, o których mowa w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

3. Z kategorii osób, o których mowa w ust.1 wyłącza się osoby, które zamieszkują w lokalu bez zgody Wynajmującego.

4. Pozostałe osoby, nie wymienione w ust. 1 oraz osoby, które nie złożyły wniosku, o którym mowa w ust. 1 winny opuścić lokal w terminie ustalonym przez Wynajmującego, nie dłuższym niż 3 miesiące.

5. Zapisy ust. 1 nie dotyczą najemców pomieszczeń tymczasowych.

§ 15. W przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostały osoby, które nie wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego Wynajmujący może na ich wniosek zawrzeć z nimi umowę najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu Gminy, po spełnieniu warunków określonych w § 14 ust. 1 i 2, z zastrzeżeniem § 14 ust.3 – 5.

§ 16. Przy zawarciu pierwszej umowy najmu z osobami, o których mowa w § 14 i § 15 i § 17 nie stosuje się kryterium dochodowego oraz trybu opiniowania i rozpatrywania wniosków, o którym mowa w niniejszej uchwale.

Rozdział 8.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu.

§ 17. Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu na lokal, którego umowa została wypowiedziana na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, pod warunkiem uregulowania wszelkich należności powstałych w związku z użytkowaniem lokalu.

Rozdział 9.

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

§ 18. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przekraczające powierzchnię 80 m², oddawane są w najem rodzinom wieloosobowym, powyżej 5 osób, pozostającym w trudnej sytuacji mieszkaniowej.

2. Zawarcie umowy najmu na lokal mieszkalny przekraczający 80 m² może nastąpić również w przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z zastrzeżeniem ust. 1.

Rozdział 10.
Postanowienia końcowe

§ 19. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy oraz odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 21. Traci moc Uchwała Nr XIIXXVII/183/2002 Rady Gminy w Kozach z dnia 26 lutego 2002 r. w sprawie ustalenia zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i kryteriów wyboru osób do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkaniowego.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Bożena Sadlik