

**UCHWAŁA NR XII/134/16
RADY MIEJSKIEJ W STEPNICY**

z dnia 29 czerwca 2016 r.

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

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446) i 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 (t.j. Dz. U. 2014 r., poz. 150 z późn. zm.¹⁾) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

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

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o Ustawie, oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2014 r., poz. 150 z późn. zm.)

Rozdział 2.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stepnica.

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Stepnica (dalej „mieszkaniowy zasób gminy”) tworzą:

- a) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieokreślony;
- b) lokale zamienne spełniające wymogi określone w art.2 ust. 1 pkt 6 Ustawy;
- c) lokale socjalne tj. o obniżonym standardzie, spełniające wymogi określone w art.2 ust.1 pkt 5 Ustawy;
- d) lokale tymczasowe spełniające wymogi określone w art.2 ust.1 pkt 5a Ustawy.

2. Lokale mieszkalne zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji Gminy przeznaczone są do zbycia lub do wynajmu na rzecz osób uprawnionych.

3. Lokale, należące do mieszkaniowego zasobu Gminy o niskim standardzie mogą być przekwalifikowane na lokale socjalne.

4. Decyzję o przekwalifikowaniu lokalu mieszkalnego na socjalny i z socjalnego na mieszkalny podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy.

§ 4. 1. Gmina Stepnica, gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne osobom spełniającym kryteria określone w Rozdziale 4.

2. W wyjątkowych przypadkach, Burmistrz Miasta i Gminy Stepnica może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określono w ust. 1, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

§ 5. 1. Lokale mieszkalne, stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy, z wyjątkiem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony, chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda wnioskujący.

2. Lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynajmowane są tylko na czas oznaczony.

3. W zasobie mieszkaniowym gminy Burmistrz wydzieli lokale mieszkalne socjalne, funkcyjne oraz pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Do prowadzenia spraw, związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego, zobowiązany jest Burmistrz Miasta i Gminy Stepnica.

2. Załatwianie spraw o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu do Burmistrza Miasta i Gminy Stepnica.

3. Wniosek powinien określać dotychczasowe warunki zamieszkania wnioskodawcy, przy czym

- a) na wezwanie wnioskodawca musi wykazać w oświadczeniu wysokość dochodu, rozumianego zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013r., poz. 966), przypadającego na jedną osobę oraz liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą,
- b) wzór oświadczenia o wysokości dochodów ustali Burmistrz Miasta i Gminy Stepnica, w drodze zarządzenia,
- c) nie złożenie oświadczenia o wysokości dochodu, w terminie 14 dni, od dnia doręczenia druku oświadczenia skutkuje odrzuceniem wniosku.

4. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

5. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale zostają wpisane na listę osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

6. Rozpatrywanie wniosków odbywa się w miarę dysponowania przez Burmistrza Miasta i Gminy wolnymi lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad pierwszeństwa.

7. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku i wykreśleniem z listy, o której mowa w ust.5.

§ 7. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy, zawieranej pomiędzy osobą najemcy, a wynajmującym na podstawie przeprowadzonego postępowania, weryfikującego kwalifikowalność wnioskodawcy do najmu lokalu z gminnych zasobów mieszkaniowych.

§ 8. 1. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i opiniowania wniosków o najem lokali sprawuje Komisja Społeczna Rady Miejskiej Stepnica.

2. Komisja jest ciałem kontrolnym i opiniodawczym.

3. Komisja pracuje na posiedzeniach przy obecności co najmniej połowy swojego składu.

4. Decyzje o wynajęciu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy, na podstawie zaopiniowanych przez Komisję wniosków.

§ 9. 1. Do zadań komisji należy:

- a) uczestniczenie w oględzinach lokali, zajmowanych dotychczas przez osoby ubiegające się o przydział lokalu;
- b) wstępne opiniowanie i rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń, co do danych zawartych we wnioskach osób je składających,
- c) sporządzenie listy osób zakwalifikowanych do przydzielenia lokalu.

2. Osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu otrzymuje ofertę najmu lokalu. W przypadku odmowy lub braku przyjęcia przez osobę uprawnioną przedłożonej oferty, skreśla ją z listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu.

Rozdział 4.

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

§ 10. 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających termin rozpatrywania wniosku przez Komisję, jest nie niższy niż 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz nie niższy niż 125 % najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa ZUS na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane również osobom:

- a) przekazującym do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal znajdujący się w dobrym stanie technicznym;
- b) przekazującym do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal co najmniej 2 –pokojowy, w dobrym stanie technicznym, w zamian za mniejszy lokal co najmniej równorzędny pod względem standardu;
- c) o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, uzasadniającym wynajęcie innego lokalu oraz osobom, które ukończyły 75 rok życia;
- d) które nie mogą otrzymać dodatku mieszkaniowego w obecnym mieszkaniu ze względu na jego zbyt dużą powierzchnię, a zamierzają wynająć odpowiednie mieszkanie mniejsze.

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

- a) podlegają 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 wymagającym modernizacji lub remontu kapitalnego;
- b) utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej lub zdarzenia noszącego znamiona klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- c) posiadają stałe źródło dochodu pozwalające na ponoszenie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego;
- d) są niezbędne dla Gminy z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy lub posiadane kwalifikacje lub przydział lokalu mieszkalnego jest uzasadniony interesem Gminy ;
- e) zamieszkują w lokalu przegęszczonym, tj.: takim w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5m² łącznej powierzchni pokoi;
- f) są najemcami lokali, które nie skorzystały z prawa pierwokupu lokalu, gdyż ich sytuacja materialna nie pozwala na dokonanie wykupu mieszkania od gminy;
- g) opuszczają placówki opiekuńczo-wychowawcze w związku z osiągnięciem pełnoletności oraz są wychowankami rodzin zastępczych, których miejscem zamieszkania i zameldowania przed umieszczeniem w placówce lub rodzinie zastępczej był teren Gminy Stepnica, jeżeli osoby te mają zamiar zamieszkać w Gminie Stepnica;
- h) zajmują lokale socjalne, a ich dochód przekracza wysokość dochodu ustalonego w §11 ust. 1;

3. Pierwszeństwo w zawarciu umowy o której mowa w ust.1, nie przysługuje osobom, które są lub były właścicielami lokalu mieszkalnego lub budynku i przenieśli jego własność na inną osobę.

§ 11. 1. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających termin rozpatrywania wniosku przez Komisję, nie przekracza 175 % kwoty najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa ZUS w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, na okres nie dłuższy niż 72 miesiące.

3. 3. Umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal spełnia wszystkie kryteria określone w niniejszej uchwale, a ponadto:

- a) nie zalega z opłatami za lokal,
- b) przestrzega zasad porządku domowego,
- c) utrzymuje lokal w należywym stanie.

4. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Nie dotyczy to osób, w stosunku do których, gdyby posiadały tytuł prawny uzasadnione byłoby wypowiedzenie umowy najmu w trybie art.11 ust. 2 Ustawy.

4. W przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu socjalnego na wniosek osoby, wobec której z przyczyn wymienionych w art.11 ust.2 pkt 2 Ustawy została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, jeżeli osoba ta nadal zajmuje przedmiotowy lokal.

5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- a) utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej lub zdarzenia noszącego znamiona klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- b) nabyły prawo do lokalu socjalnego na mocy prawomocnego orzeczenia sądu;
- c) są bezdomne

§ 12. 1. Oddanie w najem lokalu tymczasowego przysługuje osobom, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

2. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, jeżeli:

- a) z tytułu wykonawczego wynika, że nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone z powodu stosowania przemocy w rodzinie lub z powodu rażącego lub uporczywego wykraczania przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, albo że dłużnik dokonał zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego;
- b) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego, której zawarcie zostało zgłoszone zgodnie z art.19b ust.1 Ustawy;
- c) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia tymczasowego pomieszczenia.

2. Umowę najmu lokalu tymczasowego zawiera się na czas oznaczony nie krótszy niż jeden miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

§ 13. 1. Oddanie w najem lokalu funkcyjnego przysługuje osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i podejmą zatrudnienie na terenie gminy na stanowiskach, o których obsadę gmina zabiega z uwagi na ważny interes społeczny.

2. Umowę najmu lokalu funkcyjnego zawiera się na czas trwania stosunku pracy.

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.

§ 14. 1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego gminy, za pisemną zgodą wynajmującego, pod warunkiem spełnienia łącznie następujących warunków:

- a) nie zalega z opłatami za lokal,
- b) przestrzega zasad porządku domowego,
- c) utrzymuje lokal w należyтым stanie.

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

§ 15. 1. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, jeśli na skutek takiej zamiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wysokim standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu powierzchni mieszkalnej (pokoi).

2. Dotyczy również zamiany lokalu o wyższym standardzie na lokal o niższym standardzie.

3. Najemcy lokali, którzy utracili dostęp do swoich lokali, z powodu warunków zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienia w dostępie nie będą występować.

Rozdział 6.

Warunki zamieszkiwania, kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

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

- a) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- b) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2011 r. Nr 127, poz. 721 ze zm.).

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

Rozdział 7.

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

§ 17. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu mieszkalnego przez głównego najemcę, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami wymienionymi w art. 691 §1 Kodeksu Cywilnego, które pozostały w lokalu, jeżeli dotychczasowy najemca:

- a) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego;
- b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego;
- c) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób upoważnionych, nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę).

§ 18. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli:

- a) zamieszkiwały z nim przez okres co najmniej 5 lat,
- b) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy i jej małżonek oraz wstępni i zstępni, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości zabudowanej,
- c) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- d) lokal utrzymywany jest w należyтым stanie i nie występują zaległości w czynszu i innych opłatach, związane z korzystaniem z tego lokalu przez rzeczono osoby.

§ 19. 1. W przypadku niespełnienia warunków określonych w §17 lub §18, osoby takie powinny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

2. Do czasu opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust.1 płacą Gminie odszkodowanie w wysokości w jakiej najemca opłacałby czynsz, w terminach ustalonych dla płatności czynszu.

3. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust.1, Gmina może wytoczyć powództwo o opróżnienie lokalu.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m².

§ 20. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą być przeznaczone do najmu dla rodzin wielodzietnych (minimum 5 członków rodziny) pozostającej w trudnych warunkach mieszkaniowych i spełniających kryteria dochodowe jak dla lokalu mieszkalnego.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe.

§ 21. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Stepnica.

§ 23. Traci moc Uchwała Nr XXVI/294/13 Rady Gminy Stepnica z dnia 20 grudnia 2013 r., w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stepnica.

§24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

¹⁾ Zm. z 2015 r. poz. 1322 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 8.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTKIEJ W STEPNICY
Eusebia Ławicki