

UCHWAŁA NR X/69/2007
RADY GMINY POKÓJ
Z DNIA 15 PAŹDZIERNIKA 2007r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pokój.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. 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 (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy Pokój uchwala, co następuje:

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI
WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY POKÓJ

I Postanowienia ogólne

§ 1

Ilekróć w uchwale jest mowa o ustawie rozumie się przez to ustawę 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 z późn zm.).

§ 2

Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się część lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne. Szczegółowy wykaz lokali socjalnych określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Gmina Pokój, gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne osobom :
 - 1) pełnoletnim, zamieszkującym na stałe, na obszarze gminy Pokój, lub osobom dla których Gmina Pokój stanowi centrum życiowe przez okres nie krótszy niż dwa lata,
 - 2) nie będącymi głównymi najemcami innych lokali mieszkalnych, w szczególności gminnych, spółdzielczych oraz nie będących właścicielami lub współwłaścicielami i spadkobiercami lokali lub budynków mieszkalnych,
 - 3) które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą, ośrodek wychowawczy w wyniku osiągnięcia pełnoletności i nie posiadają stałego dochodu ani tytułu prawnego do lokalu, a zamieszkiwały przed umieszczeniem w domu dziecka na terenie Gminy.
2. W wyjątkowych przypadkach Gmina może wynająć lokal mieszkalny, osobom innym niż określone w ust 1, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej, tzn. osoby te zostały uznane za niezbędne dla Gminy ze względu na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej. Decyzje w tym zakresie podejmuje Wójt Gminy Pokój.

§ 4

1. Wynajmującym jest Gmina Pokój reprezentowana przez Wójta lub inny podmiot upoważniony przez Gminę.
2. Umowa najmu pomiędzy Gminą, a najemcą, zawierana jest w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

II Wysokość dochodu gospodarstwa domowego

§ 5

1. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, określa się jako średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o najem.
2. Dochód, o którym mowa w ust. 1 nie może być niższy niż 50% i wyższy niż 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jedno lub wieloosobowym,

§ 6

1. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lokalu socjalnego, określa się jako średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 6 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o najem.
2. Dochód, o którym mowa w ust. 1 nie może być niższy niż:
 - 1) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 7

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu ustalona w sposób opisany w § 6 ust. 1 wynosi:

- 1) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50 % najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 8

Do dochodu, o którym mowa w § 5, 6 i 7 wlicza się przeliczone na członka rodziny dochody obliczone wg przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

III Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9

Wnioskodawcy, starający się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony dla poprawy dotychczasowych warunków zamieszkiwania obowiązani są spełnić łącznie następujące warunki :

- 1) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie może być wyższy niż określony w § 5,

- 2) powierzchnia pokoi dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego, przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie domowym wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 3) na najemcy dotychczas zajmowanego lokalu, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, nie ciąży zobowiązania z tytułu zaległości czynszowych oraz w opłatach niezależnych od właściciela określonych w ustawie.

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

§ 10

1. Spośród osób wymienionych w § 12 i § 13, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego propozycje kieruje się do tych, dla których powierzchnia pokoi wolnego lokalu nie przekracza 150 % minimalnych norm, tj.:
 - 1) na członka gospodarstwa domowego co najmniej 7,5 m²,
 - 2) w gospodarstwie jednoosobowym co najmniej 15 m².
2. W przypadku lokali jednoizbowych powierzchnię całkowitą pomniejsza się o 4 m² z przeznaczeniem na cele mieszkalne (pokój z kuchnią).

§ 11

W przypadkach wyjątkowych, wynajmujący może odstąpić od stosowania kryteriów określonych w § 10.

§ 12

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem § 10, przysługuje według poniższej kolejności :
 - 1) najemcom dokonującym zamian dobrowolnych o których mowa w § 18 ust. 1
 - 2) osobom, których wnioski po zaopiniowaniu przez Wójta Gminy osiągnęły **najwyższą** ilość punktów,
 - 3) najemcom, którym zaproponowano zamianę na podstawie § 20
 - 4) osobom pozbawionym lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskutek klęsk żywiołowych i katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
 - 5) osobom uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy, orzeczenia sądowego lub posiadających tytuł prawny do zamieszkiwania w budynku podlegającym rozbiórce lub z uwagi na jego stan techniczny,
 - 6) osobom, które zgodnie z § 3 ust. 2 zostały uznane za niezbędne dla Gminy ze względu na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej.
2. W przypadku uzyskania jednakowej ilości punktów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, przez kilku wnioskodawców, o pierwszeństwie spisania umowy najmu decydować będzie data złożenia wniosku, przy czym, w razie prawidłowej aktualizacji zgodnie z § 25 ust. 1 za datę złożenia wniosku przyjmuje się datę złożenia pierwszego wniosku.

§ 13

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem § 10, przysługuje według poniższej kolejności :

- 1) osobom, którym przyznano wyrokiem sądu uprawnienie do lokalu socjalnego,

- 2) osobom, **którym zaproponowano zmianę na podstawie § 20** oraz zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- 3) osobom bezdomnym i nie posiadającym dochodów wyższych niż określone w § 6,
- 4) osobom, które nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej § 6
- 5) osobom, które zajmują lokal nie nadający się do zamieszkiwania ze względu na stan techniczny i wyposażenie lub którego powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy wynosi mniej niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym oraz spełniają kryteria dochodu gospodarstwa domowego określone w § 6.

§ 14

Odstępstwo od kolejności określonej w § 12 i § 13 może być zastosowane na wniosek Wójta Gminy w stosunku do osób pozostających w szczególnie trudnej sytuacji losowej.

§ 15

Osoba, która w związku z realizacją wniosku na zasadach ogólnych, dwukrotnie odmówiła zasiedlenia lokalu zostaje skreślona z listy oczekujących.

§ 16

1. Przed zawarciem umowy najmu lokalu socjalnego wnioskodawca, który nie weryfikował wniosku w okresie ostatnich 12 miesięcy, zobowiązany jest do przedłożenia zaświadczenia o wysokości dochodu z 3 miesięcy poprzedzających zawarcie umowy najmu.
2. W przypadku gdy osiągnięty dochód jest wyższy niż określony w § 6 ust. 2 dokonuje się równocześnie:
 - 1) skreślenia z wykazu osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na lokal socjalny,
 - 2) skierowania wniosku do ponownego rozpatrzenia przez Wójta Gminy celem zweryfikowania pod kątem możliwości przekwalifikowania na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony.

§ 17

Umowy najmu lokalu socjalnego zawierane są na rok, a ich przedłużenie może nastąpić na okres nie dłuższy niż 3 lata, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

V. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 18

1. Najemcy lokali komunalnych mogą dokonywać dobrowolnych zamiany zajmowanych przez siebie lokali, jak również zamiany tych lokali na lokale spółdzielcze, prywatne, budynki jednorodzinne i inne lokale mieszkalne, a także zamian dobrowolnych opisanych w § 20
2. Zamiana lokali następuje w drodze umowy stron i wymaga zezwolenia dysponentów tych lokali.
3. Zamiana lokalu zajmowanego przez najemcę na lokal lub dom stanowiący przedmiot własności wymaga przeniesienia własności.

§ 19

O wydanie zezwolenia, o którym mowa w § 18 ust. 2, mogą ubiegać się osoby ze względu na ich słuszne interesy, a w szczególności gdy :

- 1) występuje nadmierne „zagęszczenie”, tzn. przekroczone są minimalne wartości powierzchni pokoi na 1 członka gospodarstwa domowego,
- 2) zaistnieją warunki rodzinne uzasadniające zmianę miejsca zamieszkania,
- 3) względy zdrowotne uzasadniają konieczność zamieszkania w innym lokalu.

§ 20

Gmina może dokonać z najemcą lokalu zamiany na inny wolny lokal mieszkalny, o ile :

- 1) jest to konieczne dla realizacji założeń programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy lub uzasadnione potrzebą realizacji innych zadań gminy, za zgodą najemcy,
- 2) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o mniejszej powierzchni mieszkalnej o co najmniej jeden pokój od dotychczas zajmowanego lokalu, a w przypadku lokali jednopokojowych, mniejszy o co najmniej 10 m² powierzchni użytkowej od dotychczas zajmowanego lokalu,
- 3) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie,
- 4) z wnioskiem o zamianę wystąpiła osoba, która sama lub członek jej gospodarstwa domowego znajduje się w szczególnie trudnej sytuacji zdrowotnej.

§ 21

Odmowa udzielenia zezwolenia na zamianę lokalu może nastąpić m. in. w przypadku gdy:

- 1) zamiana spowoduje naruszenie obowiązujących przepisów, tj. jeżeli w jej wyniku na jednego członka gospodarstwa domowego przypadać będzie mniej niż 5 m² powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m²,
- 2) najemca zalega z zapłatą czynszu i innych opłat,
- 3) dochody nie gwarantują regularnego opłacania czynszu, tzn. nie przekraczają w gospodarstwie wieloosobowym 75 % najniższej emerytury na jednego członka, w gospodarstwie jednoosobowym nie przekraczają 100 % najniższej emerytury.

§ 22

Zgoda wynajmującego na zamianę w przypadku określonym w § 21 pkt. 2. może być wyrażona po dokonaniu spłaty zaległości.

VI. Rozpatrywanie i załatwianie wniosków

§ 23

1. Ubiegający się o najem lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie Gminy zobowiązany jest złożyć w Urzędzie Gminy wniosek.
2. Wydawaniem druków wniosków oraz udzielaniem informacji dotyczących zasad najmu mieszkań z mieszkaniowego zasobu Gminy zajmuje się komórka organizacyjna Urzędu Gminy wskazana przez Wójta.

§ 24

Wnioskodawca zobowiązany jest podać we wniosku :

- 1) adres zamieszkania, potwierdzony przez organ meldunkowy,
- 2) dane o dochodach brutto rodziny uzyskanych w okresie 3 ostatnich miesięcy z tytułu:
 - zatrudnienia, wykonanej umowy zlecenia lub o dzieło, potwierdzone przez pracodawcę,
 - prowadzonej działalności gospodarczej, potwierdzonej przez właściwy Urząd Skarbowy,
 - ubezpieczenia społecznego,
 - otrzymanej pomocy socjalnej, potwierdzone w Ośrodku Pomocy Społecznej
 - otrzymanego zasiłku dla bezrobotnych, potwierdzone przez Urząd Pracy,
 - inne,
- 3) dane o zajmowanym obecnie mieszkaniu, potwierdzone przez właściciela lub zarządcę lokalu, w przypadku osób cywilnych dodatkowo własność należy potwierdzić w Starostwie Powiatowym – Wydział Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami,
- 4) uzasadnienie wniosku oraz inne dowody motywujące potrzebę najmu mieszkania.

§ 25

1. Osoby zakwalifikowane do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na czas nieoznaczony, wpisane na listę oczekujących na przydział lokalu winny aktualizować złożony wniosek po upływie 1 roku, licząc od dnia złożenia go w Urzędzie Gminy. Brak aktualizacji wniosku w terminie, uznany zostanie za rezygnację z oczekiwania na najem lokalu.
2. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Urząd Gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku.

§ 26

1. Przyjmowanie i rozpatrywanie wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu odbywa się jawnie, z zastrzeżeniem przepisów o ochronie danych osobowych.
2. Wnioski o najem lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych opiniowane są przez Wójta Gminy.
3. Wójt Gminy opiniuje wnioski na posiedzeniach, które odbywają się 2 razy w kwartale.
4. Nie podlegają rozpatrzeniu wnioski osób, które zbyły lub zdały dobrowolnie lokal lub budynek mieszkalny w okresie ostatnich 10 lat poprzedzających datę złożenia wniosku.

§ 27

1. Wnioski o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony podlegają ocenie zgodnie z tabelą punktowa, stanowiącą załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Przed rozstrzygnięciem wniosku, bądź przed przydzieleniem lokalu Wójt Gminy może dokonać weryfikacji zawartych w nim danych, w tym przez wezwanie wnioskodawcy do ich uzupełnienia lub złożenia wyjaśnień.
3. Stanowisko Wójta Gminy jest ostateczne i stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.

§ 28

Wójt Gminy może wezwać osobę zakwalifikowaną i wpisaną na liście oczekujących na lokal komunalny do przedłożenia aktualnych danych zawartych we wniosku, jeżeli powyższe

wątpliwości, co do ich aktualności. W takim przypadku procedura nawiązania umowy najmu zostanie wstrzymana do czasu ponownego rozpatrzenia wniosku bądź rozstrzygnięcia wątpliwości.

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

§ 29

1. Na wniosek wstępnych, zstępnych, rodzeństwa, zięcia oraz synowej najemcy, którzy nie wstąpili w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy, zostanie zawarta umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, jeżeli zamieszkiwali wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej pięciu lat. Powyższe nie dotyczy osób, które posiadają tytuł prawny do innego lokalu lub budynku mieszkalnego.
2. Umowa najmu zostanie również zawarta z bliskimi najemcy określonymi w ust. 1, którzy zamieszkiwali z najemcą przez okres co najmniej pięciu lat, w sytuacji gdy dotychczasowy najemca:
 - 1) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
 - 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w następstwie zawarcia związku małżeńskiego,
 - 3) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym, w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych nastąpiłoby przekroczenia norm regulujących wymiar powierzchni przypadającej na 1 członka gospodarstwa domowego (na jednego członka gospodarstwa domowego przypadać będzie mniej niż 5 m² powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m²).

§ 30

1. Osobom nie spełniającym warunku określonego w § 29 ust. 1 wynajmujący wyznacza miesięczny termin do opuszczenia lokalu.
2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w § 29 ust. 2 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

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

§ 31

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, przekraczające powierzchnię 80 m² oddawane będą w najem według ustalonego czynszu, w drodze przetargu, których celem jest ustalenie najwyższej stawki czynszu.
2. Do przetargu przystąpić mogą osoby które udokumentują przeciętne dochody z ostatnich 3 miesięcy przekraczające na 1 członka gospodarstwa domowego, 100% najniższej emerytury.
3. Przetarg ogłasza i organizuje Wójt Gminy a przeprowadza Komisja Przetargowa, którą powołuje Wójt Gminy.
4. Protokół z przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.

§ 32

W stosunku do lokali o powierzchni określonej w § 31 ust. 1 dopuszcza się odstępianie od przeprowadzenia przetargu lub aukcji, o których mowa w § 31 , w przypadku:

- 1) oddania w najem lokalu w celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin wielodzietnych (minimum 8 osób) spełniających kryterium § 12 ust. 1 pkt 1-6 i ust. 2.
- 2) dokonania podziału lokal na lokale o mniejszej powierzchni,
- 3) przeznaczenia lokalu na sprzedaż w drodze przetargu nieograniczonego.

IX. Postanowienia końcowe

§ 33

1. Zasady określone w uchwale mają zastosowanie do osób, które złożą wnioski o zawarcie umowy najmu po dniu wejścia jej w życie, z zastrzeżeniem, iż wnioski złożone przed datą wejścia w życie uchwały podlegają weryfikacji wg przepisów § 25 ust. 1 uchwały.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 34

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pokój.

§ 35

Traci moc uchwała nr VI/28/94 Rady Gminy Pokój z dnia 19 grudnia 1994 r.

§ 36

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

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr X/69/2007
Rady Gminy Pokój
z dnia 15 października 2007 r.

**WYDZIELONE Z ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY LOKALE POŁOŻONE
W GMINIE POKÓJ PRZEZNACZONE NA WYNAJEM JAKO LOKALE SOCJALNE**

Lp.	Miejscowość	Ulica, numer domu i lokalu	Powierzchnia użytkowa m ²
1.	Dąbrówka Dolna	Budkowska 1	40
2.	Lubnów	Szkolna 19/1A	38
3.	Lubnów	Szkolna 19/1B	29
4.	Lubnów	Szkolna 19/1C	32

TABELA PUNKTOWA

I	W miejscu zameldowania stałego wnioskodawcy, na osobę uprawnioną przypada: 1/ do 5 m ² powierzchni mieszkalnej 2/ od 5,1 m ² - 6 m ² – " – " – 3/ od 6,1 m ² - 7 m ² – " – " – 4/ od 7,1 m ² - 10 m ² – " – " –	Wartość punktowa 4 3 2 1
II	W miejscu zameldowania stałego wnioskodawcy, zamieszkuje osoba poruszająca się na wózku inwalidzkim	4
III	W miejscu zameldowania stałego wnioskodawcy: 1/ lokal nie jest wyposażony w wc i łazienkę 2/ lokal posiada pokoje przechodnie 3/ zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną 4/ wspólne użytkowanie lokalu z innymi, obcymi dla rodziny wnioskodawcy najemcą	1 1 1 1
IV	Średni miesięczny dochód brutto, przypadający na członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku: 1/ w gospodarstwie jednoosobowym wynosi nie mniej niż 50% i nie więcej niż 100% najniższej emerytury 2/ w gospodarstwie wieloosobowym wynosi: nie mniej niż 50% i nie więcej niż 100% najniższej emerytury.	3 3
V	Sytuacja rodzinno – losowa w miejscu zameldowania stałego wnioskodawcy, a w szczególności: 1/ konflikty rodzinne utrudniające dalsze wspólne zamieszkanie, 2/ uzależnienie od środków odurzających, 3/ przewlekła choroba powodująca konieczność sprawowania opieki stałej osoby drugiej, 4/ inne wskazania.	0 – 4