

**Uchwała nr XXX/185/08
Rady Gminy Radziechowy-Wieprz
z dnia 28 października 2008 r.**

w sprawie: przyjęcia "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radziechowy-Wieprz".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art 40 ust. 1 i ait. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (t.j Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm,) 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 (t.j Dz. U. z2005r. Nr 31, póź. 266 z późn. zm),

**Rada Gminy Radziechowy-Wieprz
uchwala, co następuje:**

Ustala się następujące Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radziechowy-Wieprz.

§1.1

Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne i socjalne w budynkach stanowiących własność Gminy Radziechowy-Wieprz lub lokale wynajmowane przez Gminę od innych właścicieli w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,

§1.2

Wójt Gminy określi w drodze zarządzenia w każdej konkretnej sprawie warunki, na jakich powierzchnie niemieszkalne w budynkach stanowiących własność gminy mogą być oddawane do przebudowy na lokale mieszkalne lub w celu powiększenia najmowanego lokalu przez osoby fizyczne i na ich koszt.

§1.3

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje.

1. Lokale mieszkalne w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wynajmowane na czas nieoznaczony.
2. Lokale socjalne w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy, o której mowa w pkt 1 wyodrębnione z mieszkaniowego zasobu gminy Zarządzeniem Wójta Gminy.

§1.4

Ileokroć w niniejszych opracowani u jest mowa o,

1. Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005r., Nr 31 , póź. 266 z późn. zm.)
2. Wójcie Gminy - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Radziechowy-Wieprz.
3. Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Radziechowy-Wieprz.

§1.5

1. Lokale mieszkalne wynajmuje się osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych których średni dochód na 1 członka rodziny w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - w gospodarstwie jednoosobowym - 150% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę,
 - w gospodarstwie wieloosobowym - 100% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę.
2. Lokale socjalne wynajmuje się osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których, dochód w okresie 6 miesięcy poprzedzających zawarcie umowy najmu nie przekracza:
 - w gospodarstwie jednoosobowym - 80% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę,
 - w gospodarstwie wieloosobowym - 50% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę.
3. Wysokość dochodu gospodarstwa uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu najmu to
 - w gospodarstwie jednoosobowym miesięczny dochód poniżej 100% najniższej emerytury, a w lokalu socjalnym poniżej 40% najniższej emerytury,
 - w gospodarstwie wieloosobowym - dochód poniżej 75% najniższej emerytury a w lokalu socjalnym poniżej 30% najniższej emerytury.
4. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się wszelkie przychody wnioskodawcy oraz członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkania - po odliczeniu kosztów uzyskania przychodu oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia społeczne.

§1.6

Wnioskodawca ubiegający się o poprawę warunków zamieszkiwania musi spełnić łącznie następujące warunki:

1. Średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie może być wyższy niż określony w § 5 pkt 1 w przypadku lokalu mieszkalnego, oraz § 5 pkt 2 w przypadku lokalu socjalnego,
2. Osoba zamieszkuje w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni pokoi,
3. Na najemcy dotychczas zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, nie ciąży zobowiązania z tytułu zaległości czynszowych oraz opłat za: dostawę wody, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości stałych oraz innych opłat eksploatacyjnych.

§1.7

1. Do wynajmu Lokalu socjalnego uprawnione są w pierwszej kolejności osoby fizyczne które:
 - a) nabyły prawo do Takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego lub na podstawie przepisów ustawy;
 - b) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp.;
 - c) zobowiązane są do opróżnienia lokalu wymagającego koniecznej naprawy potwierdzonej przez organ nadzoru budowlanego na czas nie dłuższy niż rok;
 - d) opuszczają domy dziecka, domy opieki społecznej, rodziny zastępcze w związku z uzyskaniem pełnoletniości, jeżeli spełniają kryterium dochodowe,
 - e) przemawiają za tym szczególne względy rodzinne i życiowe

§1.8

Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieokreślony zawiera się w pierwszej kolejności z osobami, które spełniają jedno z poniższych kryteriów:

1. dochodowe określone w § 5 ust. 1,
2. zmuszone są opuścić lokal na skutek konieczności dokonania rozbioru budynku lub lokalu przez obecnego właściciela,
3. utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego (np. pożar, powódź itp.).
4. przemawiają za tym szczególne względy rodzinny i życiowe.

§1.9

1. Lokatorzy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z którymi zawarte zostały umowy na czas nieokreślony, mogą dokonywać w oparciu o zgodnie złożone wnioski zamiany zajmowanych lokali
2. Zamiana lokali mieszkalnych, o których mowa w pkt 1 wymaga pisemnej zgody właściciela tych lokali.
3. Zamiana może polegać również na zamianie lokali pomiędzy najemcą lokalu mieszkalnego a najemcą socjalnego, pod warunkiem spełnienia przez osobę mającą objąć w najem dotychczasowy lokal socjalny kryteriów określonych w § 5
4. Właściciel może również wyrazić zgodę na zamianę, w wypadku gdy zamiany pomiędzy lokatorem zajmującym lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy a lokatorem zajmującym lokal w innych zasobach.
5. Zamiana o której mowa w § 9 pkt 1-4 może zostać dokonana w wypadku kiedy najemcy zajmowanych lokali nie mają zaległości czynszowych oraz opuszczone lokale spełniają wymagania techniczne.

§1.10

Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

§1.11

Decyzję o przyznaniu lokalu mieszkalnego lub socjalnego podejmuje Wójt Gminy,

§1.12

1. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego w mieszkaniowym zasobie gminy - zwane dalej "wnioskami mieszkaniowymi" składane są w Urzędzie Gminy Radziechowy-Wieprz.
2. Wnioski, o których mowa w pkt 1 w miarę ich składania w Urzędzie Gminy podlegają wstępnej ocenie przez Wójta Gminy w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawcy uprawniają go do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego.
3. Wnioskodawca powiadamiany jest pisemnie o wyniku wstępnej oceny i zakwalifikowaniu bądź braku podstaw do zakwalifikowania wniosku mieszkaniowego.
4. Wstępna ocena może być poprzedzona oględzinami zajmowanego lokalu lub wywiadem środowiskowym przeprowadzonym przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

§1.13

1. Wprowadza się społeczną kontrolę kwalifikacji osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lokali na czas nieokreślony i lokali socjalnych.
2. Funkcję społecznej kontroli sprawuje Komisja Mieszkaniowa.
3. Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy, w skład której wchodzi pracownik Urzędu Gminy, pracownik GOPS i Sołtys sołectwa będącego miejscem zamieszkania osoby ubiegającej się o lokal.
4. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy w szczególności: opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajem i zamianę lokalu pod kątem spełniania wymogów tej uchwały
5. W razie uzyskania wolnego lokalu mieszkaniowego lub lokalu socjalnego Wójt Gminy przedstawia Komisji propozycję przydziału mieszkania poszczególnym osobom.
Komisja winna zająć stanowisko w terminie 21 dni od daty otrzymania propozycji Wójta

§1.5

1. Lokale mieszkalne wynajmuje się osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych których średni dochód na 1 członka rodziny w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - w gospodarstwie jednoosobowym - 150% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę,
 - w gospodarstwie wieloosobowym - 100% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę.
2. Lokale socjalne wynajmuje się osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których, dochód w okresie 6 miesięcy poprzedzających zawarcie umowy najmu nie przekracza:
 - w gospodarstwie jednoosobowym - 80% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę,
 - w gospodarstwie wieloosobowym - 50% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę.
3. Wysokość dochodu gospodarstwa uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu najmu to
 - w gospodarstwie jednoosobowym miesięczny dochód poniżej 100% najniższej emerytury, a w lokalu socjalnym poniżej 40% najniższej emerytury,
 - w gospodarstwie wieloosobowym - dochód poniżej 75% najniższej emerytury a w lokalu socjalnym poniżej 30% najniższej emerytury.
4. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się wszelkie przychody wnioskodawcy oraz członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkania - po odliczeniu kosztów uzyskania przychodu oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia społeczne.

§1.6

Wnioskodawca ubiegający się o poprawę warunków zamieszkiwania musi spełnić łącznie następujące warunki:

1. Średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie może być wyższy niż określony w § 5 pkt 1 w przypadku lokalu mieszkalnego, oraz § 5 pkt 2 w przypadku lokalu socjalnego,
2. Osoba zamieszkuje w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni pokoi,
3. Na najemcy dotychczas zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, nie ciąży zobowiązania z tytułu zaległości czynszowych oraz opłat za dostawę wody, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości stałych oraz innych opłat eksploatacyjnych.

§1.7

1. Do wynajmu Lokalu socjalnego uprawnione są w pierwszej kolejności osoby fizyczne które:
 - a) nabyły prawo do Takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego lub na podstawie przepisów ustawy;
 - b) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp.;
 - c) zobowiązane są do opróżnienia lokalu wymagającego koniecznej naprawy potwierdzonej przez organ nadzoru budowlanego na czas nie dłuższy niż rok;
 - d) opuszczają domy dziecka, domy opieki społecznej, rodziny zastępcze w związku z uzyskaniem pełnoletniości, jeżeli spełniają kryterium dochodowe,
 - e) przemawiają za tym szczególne względy rodzinne i życiowe

§1.8

Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieokreślony zawiera się w pierwszej kolejności z osobami, które spełniają jedno z poniższych kryteriów:

1. dochodowe określone w § 5 ust. 1,
2. zmuszone są opuścić lokal na skutek konieczności dokonania rozbiórki budynku lub lokalu przez obecnego właściciela,
3. utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego [np pożar, powódź itp.).
4. przemawiają za tym szczególne względy rodzinny i życiowe.

§ 1.14

1. Wójt Gminy sporządza wykaz osób uprawnionych do zawarcia umów najmu wolnych lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy, a w szczególności
 - a) lokali o czynszu obowiązującym w gminnym zasobie mieszkaniowym do zasiedlenia, b) lokali socjalnych.
2. Wykaz z pkt 1 podaje się do wiadomości zainteresowanym.

§1.15

1. Jeżeli po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem, w lokalu pozostały jego dzieci, były współmałżonek, wstępni lub pełnoletnie rodzeństwo, może być z nimi zawarta nowa umowa najmu lokalu z zastosowaniem stawek czynszu określonych przez Wójta Gminy, jeżeli spełniają warunki określone w §1. 5.
2. Ust.1 stosuje się odpowiednio do osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z lokatorem.
3. Prawo najmu może być przyznane osobom, o których mowa w ust. 1i 2, jeżeli zameldowane były w lokalu i faktycznie w nim zamieszkiwały:
 - a) w przypadku osób wymienionych w ust 1
 - przez okres nie krótszy niż 2 lata,
 - b) w przypadku osób wymienionych w ust 2
 - przez okres nie krótszy niż 5 lat przed rozwiązaniem stosunku najmu przez najemcę.
4. Postanowienia ust. 1-3 nie dotyczą osób ubiegających się o lokal, które w chwili rozwiązania umowy najmu lokalu przez dotychczasowego najemcę nie miały tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

§1.16

1. Osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci lokatora, winny opuścić lokal w terminie wskazanym przez wynajmującego.
2. W przypadku, gdy po śmierci lokatora w lokalu pozostali jego wstępni, zstępni, którzy nie wstępują w stosunek najmu lub powinowaci /synowa, zięć teściowa Teść/ właściciel może zawrzeć umowę najmu jeżeli osoby te spełniają warunki niniejszej uchwały:
 - a) jeżeli dochód tych osób nie przekracza kwot określonych w §1.5 dla lokali najmowanych na czas nieokreślony
 - b) stale zamieszkiwały z lokatorem do chwili jego śmierci, przez okres minimum 2 lata,
 - c) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu
 - d) nie posiadają zaległości płatniczych związanych z zajmowanym lokalem.

§1.17

1. Lokale należące do zasobów mieszkalnych gminy o powierzchni użytkowej powyżej 80m² będą oddane w **najem** za zapłatę czynszu według **obowiązujących** stawek czynszu dla zasobów gminnych.
2. Za zgodą Wójta Gminy **lokal** o powierzchni powyżej 80m² może być zasiedlony co najmniej 5 osobową rodziną.
3. **Dopuszcza się możliwość** wydzielenia 2 lub więcej lokali z uzyskanego wolnego 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80m².

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§3

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Marian Motyka