

**Uchwała Nr XXXVIII/ /2018
Rady Gminy Ożarówice
z dnia 24 maja 2018 roku**

w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ożarówice”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 4, art. 20 i art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 1610 z późn. zm.), po przeprowadzeniu konsultacji społecznych w trybie Uchwały Nr XL/546/2010 Rady Gminy Ożarówice z dnia 10 listopada 2010 roku w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z radą działalności pożytku publicznego lub z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji

**Rada Gminy Ożarówice
uchwała**

- § 1. Przyjąć zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ożarówice, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.
- § 3. Traci moc uchwała nr X/101/2003 Rady Gminy Ożarówice z dnia 26 listopada 2003 roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- § 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Uzasadnienie:

Stosownie do treści 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. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) zachodzi uzasadniona potrzeba zmiany dotychczasowej uchwały Rady Gminy w przedmiotowej sprawie. W tych okolicznościach należało podjąć nową uchwałę o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, ustalającą w szczególności kryteria, jakie muszą być spełnione przy wynajmowaniu lokali mieszkalnych wchodzących w skład tego zasobu.

ZASADY WYNAJMOVANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY OŻAROWICE

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1

1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ożarówice. W skład tego zasobu wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność gminy.
2. Mieszkaniowy zasób gminy Ożarówice tworzą lokale stanowiące własność gminy, które dzielą się na:
 - a) lokale mieszkalne,
 - b) lokale socjalne.
3. Pojęcie dochodu i gospodarstwa domowego na użytek niniejszej uchwały przyjmuje się zgodnie z ich definicjami zamieszczonymi w art. 3 ust. 3 i 4, art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2017r., poz. 180 z późn. zm).
4. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy oddawane są w najem członkom wspólnoty samorządowej nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
5. Umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą, która jednocześnie spełnia kryterium dochodowe oraz przynajmniej jeden z kryteriów kwalifikacyjnych opisanych w rozdziale IV niniejszej uchwały.
6. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą spełniającą kryterium dochodowe i oraz spełniającą jeden z warunków:
 - a) posiada uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie przepisów ustawy lub prawomocnego wyroku sądowego,
 - b) opuściła dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości,
 - c) została pozbawiona mieszkania na skutek zdarzeń losowych.
7. Umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest na czas oznaczony, nie przekraczający 12 miesięcy.
8. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy oraz nie kwalifikuje się do wypowiedzenia umowy najmu w trybie art. 11, ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
9. O lokal mieszkalny może się starać osoba zameldowana na pobyt stały na terenie gminy Ożarówice.
10. Nie podlegają rozpatrzeniu wnioski osób:
 - a) które zbyły lub zdały dobrowolnie lokal lub budynek mieszkalny lub zrzekły się praw do takowych na rzecz osób trzecich,
 - b) które dokonały dobrowolnej zamiany na lokal o mniejszej strukturze.

Rozdział II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 2

1. Wysokość dochodu brutto na osobę w gospodarstwie domowym uzasadniającą oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony, określa się jako wielkość wyższą niż 80% najniższej emerytury, lecz nie przekraczającą 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i wyższą niż 50% najniższej emerytury, lecz nie przekraczającą 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Wysokość dochodu na osobę brutto w gospodarstwie domowym uzasadniającą oddanie w najem lokalu socjalnego określa się jako wielkość nie przekraczającą 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Podstawę ustalenia wysokości dochodu, o którym mowa powyżej stanowią zaświadczenia właściwego urzędu skarbowego o dochodach uzyskiwanych w ostatnim roku podatkowym przez wszystkich członków gospodarstwa domowego.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3

Określa się następujące warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

1. Warunki dotyczące lokalu:
 - a) brak tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
 - b) współużytkowanie pomieszczeń kuchennych i sanitarnych,
 - c) powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 5 m²,
2. Warunki techniczne:

Ogólnie niezadawalający stan techniczny budynku, w którym położony jest lokal – udokumentowany orzeczeniem technicznym lub decyzją organu administracyjnego.
3. Warunki socjalne:
 - a) udokumentowana utrata możliwości korzystania z mieszkania,
 - b) zagrożenie bezdomnością po uzyskaniu pełnoletniości,
 - c) dysfunkcja w rodzinie potwierdzona przez OPS.

Rozdział IV

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

§ 4

1. Ustala się kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony:
 - a) spełnienie kryterium dochodowego zgodnie z § 2 ust. 1,
 - b) spełnienie chociaż jednego z warunków zamieszkania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy zgodnie z rozdziałem III,

Kryterium a i b muszą być spełnione łącznie.
2. Ustala się kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego:
 - a) spełnienie kryterium dochodowego zgodnie z § 2 ust. 2,
 - b) spełnienie chociaż jednego z warunków zamieszkania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy zgodnie z rozdziałem III,
 - c) utrata mieszkania na skutek zdarzenia losowego,
 - d) prawomocny wyrok sądu, przyznający uprawnienie do lokalu socjalnego.

Umową najmu lokalu socjalnego w pierwszej kolejności zawiera się z osobą posiadającą prawomocny wyrok sądu, w następnej kolejności z osobami spełniającymi warunek w pkt. a plus jeden z pozostałych.

Rozdział V
Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu gminy
§ 5

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z którymi zostały zawarte umowy na czas nieokreślony, mogą dokonywać w oparciu o zgodnie złożone wnioski zamiany zajmowanych lokali.
2. Zgodę na dokonanie zamiany lokali wydaje wójt po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
3. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.
4. W pierwszej kolejności o zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal mieszkalny mogą ubiegać się osoby:
 - a) zamieszkujące w lokalu, który po opróżnieniu będzie podlegać najmowi jako lokal socjalny,
 - b) wnioskujące o zamianę na lokal mniejszy od dotychczas zajmowanego,
 - c) ubiegające się o zamianę z uwagi na złe warunki mieszkaniowe, ze względów zdrowotnych uzasadniających poprawę warunków mieszkalnych, z ważnych przyczyn rodzinnych i społecznych.
5. Warunkiem wyrażenia zgody na zmianę lokali mieszkalnych jest brak zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu.

Rozdział VI
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. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie wnioskodawcy na liście rocznej.
2. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego którego rozpatrzenie ma nastąpić w danym roku kalendarzowym należy składać do dnia 30 listopada roku poprzedniego.
3. Wnioski należy składać na ustalonym druku, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Kwalifikacji wniosków dokonuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.
5. Lista osób zakwalifikowanych do otrzymania mieszkania podlega zatwierdzeniu przez wójta i jest ogłaszana do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy.
6. Osoby umieszczone na liście, które w danym roku nie otrzymały mieszkania mogą ubiegać się o umieszczenie na liście na rok następny pod warunkiem złożenia aktualnych danych, na podstawie których zostały zakwalifikowane na listę.
7. Sytuacja materialna i mieszkaniowa osób, które zostały umieszczone na liście będzie poddawana weryfikacji. Stwierdzenie podania nieprawdziwych danych oraz poprawy sytuacji materialnej lub mieszkaniowej spowoduje wykreślenie z listy zakwalifikowanych do otrzymania mieszkania i odstąpienia od realizacji wniosku.
8. Wnioskodawca umieszczony na liście obowiązany jest do zgłoszenia w ciągu roku każdej zmiany sytuacji materialnej i mieszkaniowej.
9. W celu realizacji wniosku wnioskodawca otrzyma pisemną ofertę zawarcia umowy najmu wraz z adresem lokalu. W razie odmowy, przedstawia się drugą ofertę, jeśli takowa jest dostępna. Nie przyjęcie żadnej z ofert powoduje wykreślenie z listy.
10. Wprowadza się społeczną kontrolę kwalifikacji osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych, która realizowana będzie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.
11. Wnioski osób niespełniających kryteriów uprawniających do ubiegania się o najem lokalu, przekazane będą do archiwum po uprzednim powiadomieniu wnioskodawcy. Złożenie wniosku do archiwum kończy postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu. W przypadku ponownego ubiegania się przez wnioskodawcę o lokal, poprzedni okres oczekiwania nie zostanie uwzględniony.

12. Społeczną Komisję Mieszkaniową w ilości 5 osób, powołuje za zgodą kandydatów na członków komisji zarządzeniem Wójta Gminy, po uzgodnieniu proponowanego jej składu z Komisją Rolnictwa, Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska.
13. Regulamin pracy i zadania Społecznej Komisji Mieszkaniowej ustala zarządzeniem Wójt Gminy.

Rozdział VII

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

§ 7

1. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami wymienionymi w art. 691 Kodeksu cywilnego oraz wstępnymi najemcy, jeżeli czynsz za dany lokal opłacany jest na bieżąco, nie zachodzą inne przesłanki określone w art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, uprawniające do wypowiedzenia umowy najmu oraz osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w pkt. 1 jest zameldowanie i zamieszkanie wspólnie z najemcą, co jednoznacznie wykaże przeprowadzone postępowanie wyjaśniające, przez okres nie krótszy niż 3 lata do momentu jego opuszczenia lokalu i wymeldowania z pobytu stałego.
3. W przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostali jego wstępni, którzy nie wstąpili w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, wynajmujący może zawrzeć z tymi osobami umowę najmu, jeżeli przeprowadzone postępowanie wyjaśniające wykaże jednoznacznie, iż stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci przez okres nie krótszy niż 3 lata, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a czynsz z tytułu najmu opłacany jest na bieżąco.
4. W przypadku zawarcia umowy najmu w oparciu o wyżej wymienione zasady z osobą, której dochód na jednego członka rodziny przekracza wartości określone w rozdziale II niniejszych zasad, czynsz najmu naliczany jest w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Rozdział VIII

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

§ 8

1. Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² należące do mieszkaniowego zasobu gminy zwolnione przez dotychczasowych najemców mogą być oddane w najem w drodze przetargu na wysokość czynszu.
2. Wysokość czynszu ustalona będzie w drodze publicznego przetargu ustnego na najem lokalu, przyjmując stawkę wyjściową czynszu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
3. W przypadku bezskuteczności przetargu lokal zostanie skierowany do wynajęcia na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

Ożarówice, dnia

.....
(Imię i nazwisko)

.....
.....
(Adres)

Wniosek o wynajem lokalu mieszkalnego/socjalnego

Proszę o wynajem lokalu mieszkalnego/socjalnego dla niżej wymienionych osób:

Lp.	Nazwisko i Imię	Rok urodzenia	Stosunek do wnioskodawcy	Dochody brutto w ostatnim roku podatkowym uzyskane przez wszystkich członków gospodarstwa domowego

Proszę swoją motywację następująco :

.....
.....
.....
.....
.....

Ja niżej podpisany/a, świadomy/a odpowiedzialności karnej za podawanie nieprawdziwych danych lub zatajenie prawdy oświadczam, że nie posiadam innego mieszkania kwaterunkowego, spółdzielczego, lokatorskiego lub własnościowego, służbowego. Nie jestem właścicielem mieszkania, domu , jak też domu takiego nie buduję.

.....
(Podpis wnioskodawcy)

1a. Jednocześnie informuję, iż mieszkanie w którym zamieszkuję pozostaje w dyspozycji
(wypełnia administracja domu)

Najemcą wyżej wymienionego lokalu jest na podstawie umowy najmu spisanej w dniu z Panem/ Panią.....

Mieszkanie składa się z pokoi i kuchni o powierzchni:

I pokój II pokój III pokój IV pokój oraz kuchni o powierzchni

Powierzchnia użytkowa wyżej wymienionego lokalu wynosi

Powyższy lokal jest użytkowany I samodzielnie

II wspólnie

Lokal wyposażony jest w instalację wodną, kanalizacyjną, gazową, centralne ogrzewanie, wc, łazienkę, piecze /właściwe podkreślić/ znajduje się na piętrze.

Czy występują zaległości czynszowe ?

.....
(Pieczęć i podpis administratora)

1b. W lokalu przy ul. w
zameldowane są następujące osoby:

Lp	Nazwisko i Imię	Stosunek pokrewieństwa	Data urodzenia	Data zameldowania

Jednocześnie informuję, iż w wymienionym lokalu oprócz zameldowanych osób, faktycznie zamieszkują niżej wymienione osoby :

natomiast spośród osób zameldowanych na stałe mieszkają osoby wymienione w pkt.

Osoba składająca wniosek, który zawiera dane niezgodne z prawdą podlega odpowiedzialności karnej z art. 233 KK.

Do wglądu:

- dowód osobisty,
- ostatni aneks czynszowy.

.....
(Podpis wnioskodawcy)