

**UCHWAŁA NR XX/170/16
RADY MIEJSKIEJ KOLONOWSKIEGO**

z dnia 28 listopada 2016 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kolonowskie

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) 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 (z. U. z 2016 r. poz. 1610) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Zasady ogólne**

§ 1. Ilekroć jest mowa o:

- 1) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania;
- 2) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 3) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę niezamieszkałą w lokalu mieszkalnym w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 4) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Kolonowskie;
- 5) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Kolonowskiego.

**Rozdział 2.
Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego**

§ 2. 1. Lokal może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobie, której średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza:

- 1) 150% najniższej emerytury w rodzinach wieloosobowych;
- 2) 250% najniższej emerytury dla osób samotnych.

2. Lokal socjalny może być oddany w najem osobie znajdującej się w trudnej sytuacji majątkowej, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 50% najniższej emerytury na jedną osobę w gospodarstwach wieloosobowych.

**Rozdział 3.
Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§ 3. Wnioskodawca kwalifikuje się do poprawy warunków zamieszkania, jeśli spełnia co najmniej jeden z następujących warunków:

- 1) zamieszkuje na stałe w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) utracił mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;

- 3) zamieszkuje w lokalu niespełniającym wymagań stawianych pomieszczeniom przeznaczonym na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) przekazał Gminie dotychczas zajmowany lokal należący do zasobu mieszkaniowego o powierzchni przekraczającej 80 m², zajmowany przez gospodarstwo domowe 1 lub 2 osobowe;
- 2) mają złe warunki mieszkaniowe a jednocześnie są zameldowane na pobyt stały na terenie Gminy Kolonowskie przez okres co najmniej 5 lat;
- 3) utraciły lokal mieszkalny na skutek działania klęsk żywiołowych;
- 4) utraciły na podstawie odrębnych przepisów lub orzeczenia sądu tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego;
- 5) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach stanowiących zasób Gminy;
- 6) nie posiadają lokalu mieszkalnego i wykonają z własnych środków remont kapitalny mieszkania wytypowanego do takiego remontu przez Burmistrza Kolonowskiego;
- 7) są najemcami mieszkań gminnych o niskim standardzie - w zamian za lokal dotąd zajmowany pozostawiony Gminie do zasiedlenia;
- 8) pozostały w lokalu po opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, jeżeli któraś z nich jest pełnoletnim zstępnym, wstępnym lub osobą, wobec której dotychczasowy najemca ma obowiązek alimentacyjny stwierdzony prawomocnym wyrokiem sądowym, a nie ma warunków zamieszkania w lokalu lub budynku stanowiącym nowe miejsce zamieszkania najemcy.

2. Lokale mieszkalne o niskim standardzie wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane jako lokale socjalne. Lokale socjalne przyznawane będą na czas oznaczony- do 3 lat, liczony od dnia wystawienia skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Pierwszeństwo otrzymania lokalu socjalnego przysługuje osobom, które nie przekraczają średniego dochodu, o którym mowa w rozdziale 2 oraz, które:

- 1) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu;
- 2) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.

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.

§ 5. 1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, z którymi są zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, mogą dokonywać zamiany tych lokali na inne wolne lokale pozostające w dyspozycji wynajmującego.

2. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań.

3. Odmowa udzielenia zgody na zawarcie umowy najmu w wyniku zamiany mieszkań pomiędzy osobami zainteresowanymi może nastąpić w przypadku gdy:

- 1) wnioskodawca ma zaległości czynszowe i chce dokonać zamiany na lokal większy;
- 2) wnioskodawca dopuścił się dewastacji obecnie zajmowanego mieszkania;

3) jedna ze stron zamiany posiada własnościowy tytuł prawny do zajmowanego lokalu lub jest właścicielem innego lokalu bądź budynku mieszkalnego.

4. Zamiana lokali może również nastąpić w wyniku propozycji zamiany złożonej najemcy przez Burmistrza. Propozycje te mogą dotyczyć najemców posiadających zaległości w opłatach za używanie lokalu, którym w celu uniknięcia dodatkowych kosztów związanych z wystąpieniem do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu, może być przedłożona propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie.

5. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się zamianę lokalu mieszkalnego na lokal socjalny i odwrotnie, jeżeli dochody obu stron zamiany przemawiają za dokonaniem takiej zamiany.

6. Zgodę na zamianę lokali wydaje Burmistrz.

Rozdział 6.

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 Osoba ubiegająca się o najem mieszkania na czas nieoznaczony, o najem lokalu socjalnego oraz o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego składa stosowny wniosek, wydawany przez Urząd Miasta i Gminy w Kolonowskiem – samodzielne stanowisko ds. gospodarki komunalnej i mieszkaniowej.

2. We wniosku wnioskodawca zobowiązany jest podać:

- 1) dane o zajmowanym dotychczas mieszkaniu;
- 2) dane o dochodach rodziny (osób ubiegających się o przydział mieszkania), przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego.

3. Wnioski, o których mowa w ust. 1, rozpatrywane są przez Burmistrza, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Wnioski zawierające braki, nieuzupełnione w oznaczonym terminie, pozostawia się bez rozpatrzenia.

5. Burmistrz prowadzi rejestr wpływu wniosków i udziela pisemnej odpowiedzi o sposobie rozpatrzenia wniosku w terminie nieprzekraczającym 2 miesięcy od dnia wpływu wniosku.

6. Składając wniosek wnioskodawca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych zawartych we wniosku, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych.

7. Właściwa komórka organizacyjna dokonuje ustaleń i weryfikacji co do okoliczności wskazanych w ust. 2 na podstawie:

- 1) następujących dokumentów dołączonych do wniosków o najem lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, o zamianę lokali niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:
 - a) oświadczenia wnioskodawcy o zajmowanym dotychczas lokalu;
 - b) zaświadczenia pracodawcy o zarobkach wnioskodawcy;
 - c) zeznania podatkowe lub zaświadczenia organów podatkowych o wysokości osiągniętego dochodu;
 - d) zaświadczenia z urzędów pracy i organów pomocy społecznej,
- 2) kontroli meldunkowej i wywiadu środowiskowego przeprowadzonych przez właściwe organy i upoważnionych pracowników właściwej komórki organizacyjnej.

8. Można wezwać wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku o niedołączone do niego dokumenty wskazane w ust. 7 pkt 1 i 2 lub złożenia wyjaśnień co do treści wniosku w określonym w takim wezwaniu terminie.

9. Jeżeli wnioskodawca nie zastosuje się do wezwania, o którym mowa w ust. 8, w określonym w tym wezwaniu terminie albo uniemożliwi lub utrudni przeprowadzenie wywiadu środowiskowego lub nie przedłoży dokumentów, które zobowiązał się dostarczyć w określonym w oświadczeniu terminie – wniosek pozostawia się bez rozpoznania.

§ 7. 1. Jeżeli w wyniku weryfikacji wniosku o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego potwierdzone zostanie spełnienie przez wnioskodawcę warunków, o których mowa niniejszej uchwale, Burmistrz zawiadamia wnioskodawcę o umieszczeniu go na liście osób oczekujących na wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego.

2. Osoby z którymi ma być zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego, kwalifikuje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, a listy są podawane do publicznej wiadomości poprzez ich rozwieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy w Kolonowskiem.

3. Jeżeli w wyniku weryfikacji wniosku o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego potwierdzone zostanie spełnienie przez wnioskodawcę warunków, o których mowa w niniejszej uchwale, to Burmistrz zawiadamia wnioskodawcę o zgodzie na przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego.

4. Wnioskodawca, który otrzymał propozycję lokalu do wynajęcia na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego obowiązany jest poinformować pisemnie Burmistrza o przyjęciu lub niezaakceptowaniu propozycji w ciągu 4 dni roboczych od daty jej doręczenia.

§ 8. Skreśla się z listy osób oczekujących na zawarcie umowy osoby, które:

- 1) nabyły na własność lokal mieszkalny;
- 2) nabyły członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej;
- 3) odmówiły przyjęcia proponowanego lokalu mieszkalnego;
- 4) nie złożyły aktualnych dokumentów koniecznych do ponownej weryfikacji wniosku w wyznaczonym terminie;
- 5) w toku ponownej weryfikacji nie spełniają kryteriów określonych w uchwale;
- 6) nie zgłosiły zmiany adresu;
- 7) utraciły status mieszkańca Gminy;
- 8) nie doręczyły informacji o której mowa w § 7 ust. 4.

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.

§ 9. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli łącznie są spełnione następujące warunki:

- 1) osoby te były zameldowane i zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres, co najmniej 5 lat;
- 2) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu;
- 3) spełniają kryteria niskiego dochodu, a w przypadku lokalu socjalnego, spełniają kryterium dochodowe niedostatku;
- 4) przez osoby wymienione w ust. 1 rozumie się zstępnych, wstępnych, pełnoletnie rodzeństwo.

2. Postanowienia ust. 1 mają odpowiednie zastosowanie do osób, które:

- 1) nie wstąpiły w stosunek najmu lokalu po śmierci osoby, która posiadała tytuł prawny do tego lokalu;
- 2) pozostały w lokalu opuszczonym przez osobę, która posiadała tytuł prawny do tego lokalu.

3. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie niniejszego paragrafu, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego. W przypadku nie opuszczenia lokalu wszczyna się działania zmierzające do przymusowego opróżnienia lokalu i naliczenia roszczeń odszkodowawczych.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 10. 1. Prawo do lokali mieszkalnych, których powierzchnia przekracza 80 m² mają osoby nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego służącego do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

2. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² są oddawane w najem rodzinom wieloosobowym składającym się co najmniej z 5 osób na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kolonowskiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Rafał Kupke