

**UCHWAŁA NR 317/R/2014  
RADY GMINY GŁÓWCZYCE**

z dnia 31 lipca 2014 r.

**w sprawie uchwalenia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głównyzyce”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 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 (t. j. Dz. U. z 2014r. poz. 150)

**uchwała się, co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy”, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głównyzyce.

§ 3. Uchwala wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Michał Matkowski**

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GŁÓWCZYCE**

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1. 1. Mieszaniowy zasób gminy składa się z lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony.**

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być wynajmowane osobom, które:

- 1) zamieszkują na terenie Gminy Główczyce,
- 2) znajdują się na liście osób oczekujących,
- 3) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

**Rozdział 2.**

**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**

**§ 2. 1.** Określa się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony osobom, których średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Określa się wysokość dochodu uzasadniająca oddanie w najem niezamieszkałego lokalu socjalnego osobom, których średni miesięczny dochód brutto z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Wysokość dochodu ustala się na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.).

**§ 3. 1.** Stawki i zasady udzielania obniżek szczegółowo zostały określone w obowiązującej w danym okresie uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Główczyce.

2. Obniżki czynszu udziela się na pisemny wniosek najemcy.

3. Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i określa się według poniższej tabeli:

Dochód w gosp. jednoosobowym	Dochód na osobę w gosp. wieloosobowym	Obniżka naliczonego czynszu wyrażona w %
Do 80% najniższej emerytury	Do 60% najniższej emerytury	5
Do 40% najniższej emerytury	Do 20% najniższej emerytury	10

**Rozdział 3.**

**Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

**§ 4.** Osoba ubiegająca się o poprawę warunków zamieszkania musi spełniać łącznie następujące warunki:

- 1) dysponuje prawem do lokalu komunalnego,
- 2) mieszka w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym lub mniej niż 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym,
- 3) wynajmowany lokal mieszkalny nie jest zadłużony.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 5.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) pozbawionym lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zajmującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
- 3) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych na inwestycje gminne.

**§ 6.** Gmina może zawrzeć ponownie umowę najmu na czas nieoznaczony z osobą, z którą wcześniej rozwiązano umowę najmu z przyczyny zwłoki najemcy w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, o ile zostało spłacone zadłużenie i nie wykonano jeszcze wyroku o eksmisję, a lokal jest nadal zajmowany przez tę osobą.

**§ 7.** Umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony można zawrzeć z osobą, która uzyskała pozwolenie na adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

#### **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**

**§ 8. 1.** Za zgodą wynajmującego, wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności, można dokonać zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jak również pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, z tym zastrzeżeniem, że na osobach dokonujących zamiany lokali nie ciąży żadne zobowiązania wynikające z tytułu najmu lokali.

2. W przypadku uzasadnionym względami zdrowotnymi najemcy lub członka jego gospodarstwa domowego, udokumentowanym przez lekarza (orzekającego o stanie jego zdrowia), może być dokonana zamiana lokalu na inny wolny lokal.

3. Dopuszcza się zamianę lokali, z których jeden jest zadłużony na następujących zasadach:

- 1) najemca lokalu zadłużonego przechodzi na lokal mniejszy,
- 2) najemca, z którym jest dokonywana zamiana spłaca zaległości czynszowe i pochodne najemcy zadłużonego.

4. Nie może zostać zawarta umowa najmu uchybiająca normom zagęszczenia powierzchni mieszkalnej, przyjętej w niniejszej uchwale.

#### **Rozdział 6.**

##### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

**§ 9. 1.** Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana zarządzeniem Wójta Gminy Główczyce.

2. Osoby ubiegające się o najem lokali zobowiązane są do złożenia wniosku.
3. Wniosek rozpatrywany jest w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały, stosownie do potrzeb.
4. Wnioski przekazywane są Komisji celem zaopiniowania.

5. Spośród osób, których wnioski uzyskały pozytywną opinię Komisji, Wójt Gminy tworzy listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i podaje je do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Główczykach.

6. Zawieranie umów najmu odbywa się na podstawie sporządzonego wykazu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

7. Osoba, która w związku z realizacją wniosku odmówiła zasiedlenia proponowanego lokalu, zostaje skreślona z listy.

8. Listy mieszkaniowe będą aktualizowane co kwartał każdego roku kalendarzowego:

- 1) w styczniu na okres od 01.01. – 31.03.
- 2) w kwietniu na okres od 01.04. – 30.06.
- 3) w lipcu na okres od 01.07. – 30.09.
- 4) w październiku od 01.10. – 31.12.

#### **Rozdział 7.**

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

**§ 10.** 1. Wobec osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zgodnie z art. 691 k. c., wszczynają się postępowanie zmierzające do opróżnienia lokalu.

2. Wójt Gminy może skierować na zawarcie umowy najmu po opuszczeniu lokalu przez dotychczasowego najemcę wyłącznie osoby wymienione w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, pod warunkiem braku zaległości w opłatach czynszowych i innych opłatach za używanie lokalu, stałego zamieszkiwania z najemcą przez okres co najmniej 5 lat i nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu.

#### **Rozdział 8.**

##### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

**§ 11.** Ustala się niżej wymienione kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>:

- 1) lokal zostanie oddany w najem rodzinom liczącym 8 i więcej osób, spełniającym kryteria określone w § 2;
- 2) w przypadkach, kiedy nie będzie wniosków rodzin liczącym 8 i więcej osób, lokal taki zostanie oddany rodzinie o mniejszej ilości osób;
- 3) w przypadku, gdy rodzina będzie liczyła mniej niż 6 osób, czynsz za lokal zostanie podwyższony o 50 % stawki bazowej.

**§ 12.** Zwolniony lokal przylegający do lokalu zajmowanego przez najemcę może być połączony z tym lokalem na wniosek najemcy w celu poprawy warunków zamieszkania, jeżeli brak jest możliwości utworzenia odrębnego lokalu mieszkalnego.