

**UCHWAŁA NR XLIII/284/2017
RADY MIEJSKIEJ W OKONKU**

z dnia 29 sierpnia 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), Rada Miejska w Okonku uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Okonek, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Okonka.

§ 3. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, traci moc Uchwała Nr VIII/37/94 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 29 grudnia 1994 r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu będą zawierane w pierwszej kolejności.

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



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Włodzimierz Choroszewski

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY OKONEK

Rozdział 1 Postanowienia ogólne.

§ 1. Ilekroć w niniejszym załączniku jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) lokalu - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 wyżej wymienionej ustawy;
- 3) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 5 wyżej wymienionej ustawy;
- 4) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 6) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych;
- 7) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych;
- 8) zamieszkiwaniu w warunkach przegęszczenia – należy przez to rozumieć taką sytuację mieszkaniową, w której na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada 5 m² lub mniej powierzchni mieszkalnej (powierzchni pokoi), a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m² lub mniej powierzchni mieszkalnej. Jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w osobnym pokoju, ogólną powierzchnię pokoi pomniejsza się o 15 m². Konieczność zamieszkiwania w oddzielnym pokoju należy udokumentować poprzez przedłożenie orzeczenia o niepełnosprawności, zawierającego stosowny zapis w tej sprawie wydanego w trybie ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych. Osoby niepełnosprawne, które posiadają orzeczenie zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności wydane przed dniem 23 listopada 2004 r., mogą udokumentować konieczność zamieszkiwania w oddzielnym pokoju poprzez przedłożenie stosownego zaświadczenia lekarskiego lub opinii biegłego.

§ 2. Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy Okonek przeznaczone są na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób (rodzin) zamieszkujących na terenie gminy Okonek.

Rozdział 2

Warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniające oddanie w najem lokalu i lokalu socjalnego.

§ 3. 1. Lokale mogą być wynajmowane osobom, które nie mają tytułu prawnego do lokalu, nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i których dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w § 5.

2. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom, które nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w § 6 ust. 1.

§ 4. 1. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się osoby niemające tytułu prawnego do innego lokalu:

- 1) zamieszkujące w warunkach przegęszczenia;
 - 2) zamieszkujące w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi, a fakt ten potwierdzony jest opinią zarządcy budynku lub właściwego organu nadzoru budowlanego;
 - 3) pozbawione mieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożaru, katastrofy, klęski żywiołowej itp.);
 - 4) opuszczające rodziny zastępcze, domy dziecka lub inne placówki opiekuńczo-wychowawcze, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania był gmina Okonek;
 - 5) zamieszkujące z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad nią (nad rodziną) bądź zmuszone do opuszczenia mieszkania, z uwagi na niemożność dalszego zamieszkiwania wspólnie z osobą skazaną za znęcanie się;
 - 6) zamieszkujące w ośrodkach pomocy dla osób bezdomnych, jeżeli wcześniej zamieszkiwały na stałe na terenie gminy Okonek.
2. Dla potrzeb kwalifikacji wniosków powierzchnię mieszkalną lokalu zajmowanego przez wnioskodawcę, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego, pomniejsza się o 6 m².

§ 5. 1. Lokale mogą być wynajmowane osobom, których dochód miesięczny (brutto) nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie domowym jednoosobowym - kwoty 200 % najniższej emerytury;
 - 2) w gospodarstwie domowym dwuosobowym - kwoty 300 % najniższej emerytury;
 - 3) w gospodarstwie domowym trzyosobowym - kwoty 330 % najniższej emerytury;
 - 4) w gospodarstwie czteroosobowym i większym - kwoty 330 % najniższej emerytury, powiększonej o 30 % najniższej emerytury na czwartego i każdego następnego członka gospodarstwa domowego.
2. Ustala się wysokość progów dochodowych uprawniających do zastosowania obniżki czynszu:
- 1) dochód nie wyższy niż 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym - wysokość obniżki czynszu 10%;
 - 2) dochód na osobę nie wyższy niż 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym - wysokość obniżki czynszu 10%;
 - 3) obniżka czynszu udzielana jest na wniosek najemcy, na okres 12 m-cy.

§ 6.1. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom, których dochód miesięczny (brutto) nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie domowym jednoosobowym – kwoty 75 % najniższej emerytury;

- 2) w gospodarstwie domowym dwuosobowym i większym – kwoty 50 % najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego.
2. Przepis § 5 ust. 1 i § 6 ust. 1 nie dotyczy wynajęcia lokalu, w wyniku dokonanej zamiany.

§ 7. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego ustala się na dzień złożenia wniosku o przydział lokalu lub lokalu socjalnego lub dzień złożenia oferty przydziału lokalu lub lokalu socjalnego, na podstawie dochodów z okresu 3-ch miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku lub miesiąc złożenia oferty.

§ 8.1. Na lokale socjalne przeznaczane są lokale o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym.

2. Decyzję o przekwalifikowaniu lokalu na lokal socjalny, bądź lokalu socjalnego na lokal (w przypadku podwyższenia standardu dotychczasowego lokalu socjalnego) podejmuje Dyrektor Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Okonku (zwany dalej: „Dyrektor ZGKiM w Okonku”).

3. Umowę najmu lokali socjalnych zawierane są na czas oznaczony nie dłuższy niż dwa lata.

4. Po upływie okresu na jaki była zawarta umowa najmu lokalu socjalnego zawiera się kolejną umowę, pod warunkiem, że dochód miesięczny w gospodarstwie domowym dotychczasowego najemcy nie przekracza progów określonych w § 6 ust.1 uchwały. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w uchwale uzasadniającej oddanie w najem lokalu socjalnego, oddnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

Rozdział 3 **Tymczasowe pomieszczenia**

§ 9. 1. Umowy najmu tymczasowego pomieszczenia zawierane są z osobami, którym sąd w prawomocnym orzeczeniu nakazał opróżnienie lokalu, nie przyznając uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

2. Stawka czynszu najmu za tymczasowe pomieszczenie jest równa stawce czynszu najmu za lokal socjalny.

3. Umowy najmu tymczasowego pomieszczenia zawierane są na czas oznaczony nie dłuższy niż dwa lata.

4. W przypadku braku do dyspozycji wolnych pomieszczeń, Burmistrz Okonka wskaże osobie wymienionej w wyroku schronisko lub noclegownię, lub inną placówkę dla osób bezdomnych bądź interwencji kryzysowej za pośrednictwem Miejsko – Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Okonku.

Rozdział 4 **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy (zamiana z urzędu).**

§ 10.1. Najemcy lokali i lokali socjalnych zamieszkujący w warunkach przegęszczenia są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych.

2. Najemcy lokali i lokali socjalnych będący w wieku powyżej 65 lat bądź o niezdolności do samodzielnej egzystencji (niezdolności do pracy) spowodowanej stanem narządu ruchu, są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych, bez względu na wielkość powierzchni mieszkalnej przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego, w dotychczasowym miejscu zamieszkania. Przepis ten stosuje się również wówczas, gdy osobą będącą w wieku powyżej 65 lat lub o niezdolności do samodzielnej egzystencji jest członek rodziny najemcy (domownik) wspólnie z nim zamieszkujący.

3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku, gdy najemca lokalu lub lokalu socjalnego zalega wynajmującemu z zapłatą należności czynszowych. W przypadku, gdy zadłużenie czynszowe powstanie po złożeniu wniosku o poprawę warunków mieszkaniowych, rozpatrzenie wniosku podlega zawieszeniu do czasu uregulowania zaległości.
4. Poprawa warunków zamieszkiwania polega w szczególności na: dostarczeniu lokalu lub lokalu socjalnego o większej powierzchni użytkowej lub mieszkalnej, lokalu lub lokalu socjalnego o wyższym standardzie, lokalu lub lokalu socjalnego na niższej kondygnacji bądź lokalu lub lokalu socjalnego samodzielnego, w miejsce lokalu lub lokalu socjalnego ze wspólną używalnością przedpokoju, łazienki lub w-c.
5. Tryb rozpatrywania wniosków o poprawę warunków zamieszkiwania określa rozdział 8.

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 (zamiana wzajemna).

§ 11.1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach (lokale spółdzielcze, zakładów pracy, lokale lub domy stanowiące własność osób fizycznych), z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.

3. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonana po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody wyrażonej przez Dyrektora ZGKiM w Okonku.

4. Wynajmujący odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:

- 1) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu;
- 2) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą należności czynszowych, chyba, że zawarto porozumienie odnośnie jego spłaty;
- 3) w wyniku zamiany, w którymkolwiek z lokali, doszłoby do sytuacji zamieszkiwania w warunkach przegęszczenia.

Rozdział 6

Zasady gospodarowania lokalami przeznaczonymi do remontu kapitalnego oraz pomieszczeniami niemieszkalnymi przeznaczonymi do przebudowy (adaptacji) na cele mieszkaniowe.

§ 12.1. Ustala się, że umowa na wykonanie remontu kapitalnego lokalu już istniejącego bądź przebudowę (adaptację) pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe może być zawarta z osobą, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i której dochód miesięczny brutto nie przekracza progu określonego w § 5 ust. 1 uchwały.

2. Wymogu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o którym mowa w ust. 1, nie stosuje się wówczas, gdy z wnioskiem o przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe wystąpi najemca lokalu sąsiedniego, a nie ma możliwości (z uwagi na uwarunkowania techniczne lub niewielką powierzchnię przeznaczoną do przebudowy) wyodrębnienia samodzielnego lokalu mieszkalnego.

3. Kolejność zawierania umów, o których mowa w ust. 1, następuje zgodnie z kolejnością wpływu wniosków do Urzędu Miejskiego w Okonku, z tym, że pierwszeństwo przysługuje osobom umieszczonym na liście przydziału mieszkań.

Rozdział 7

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

§ 13. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu bądź lokalu socjalnego będą kwalifikowane do zawarcia umowy w pierwszej kolejności przy uwzględnieniu następujących kryteriów:

- 1) czasokresu oczekiwania na przydział mieszkania (starszeństwa złożonego wniosku);
- 2) sytuacji mieszkaniowej (wskaźnika przegęszczenia, stanu technicznego lokalu i stopnia wyposażenia go w urządzenia techniczne, stanu technicznego budynku, w którym zamieszkują itp.);
- 3) sytuacji zdrowotnej wnioskodawcy i członków jego rodziny (rodzaju schorzeń, niezdolności do samodzielnej egzystencji, szczególnych zaleceń lekarskich itp.);
- 4) sytuacji materialnej wnioskodawcy (wysokości dochodów na jednego członka gospodarstwa domowego, możliwości finansowych wynajęcia mieszkania na wolnym rynku itp.);
- 5) innych czynników niż wymienione w pkt 1-4 w tym o charakterze losowym.

§ 14.1. Ustala się, że każdorazowa lista osób zakwalifikowanych do zawarcia, w pierwszej kolejności, umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego będzie, maksymalnie, w 50 % składać się z wnioskodawców legitymujących się najdłuższym okresem oczekiwania.

2. Co najmniej 50 % wnioskodawców będzie kwalifikowanych na listę na podstawie indywidualnej oceny ich sytuacji, dokonanej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, uwzględniającej kryteria, o których mowa w § 13 pkt 2-5.

§ 15.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje osobom:

- 1) którym należy dostarczyć lokal zamienny w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku (lokalu), w którym zamieszkują;
- 2) ujętym na liście osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu mieszkalnego lub liście osób zakwalifikowanych do poprawy warunków zamieszkiwania, ustalonych na lata minione;
- 3) ujętym na liście osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu mieszkalnego lub liście osób zakwalifikowanych do poprawy warunków zamieszkiwania ustalonych na bieżący rok.

2. W wyjątkowych przypadkach, uwzględniając szczególną sytuację rodzinno-mieszkaniową wnioskodawcy bądź szczególne okoliczności sprawy, Burmistrz Okonka może zmienić kolejność zawierania umów, o której mowa w ust. 1.

Rozdział 8

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony, najem lokali socjalnych i wniosków o poprawę warunków zamieszkiwania oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 16.1. Wniosek o najem lokalu lub lokalu socjalnego oraz wniosek o poprawę warunków zamieszkiwania, złożony na obowiązującym druku, rozpatruje Urząd Miejski w Okonku w porozumieniu z Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Okonku.

2. Po ustaleniu, że wnioskodawca spełnia wymogi formalne, aby ubiegać się o przydział mieszkania komunalnego, wniosek jest przekazywany do Społecznej Komisji Mieszkaniowej celem przeprowadzenia wizji lokalnej, a następnie na coroczne posiedzenie tej Komisji.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa przeprowadza wizję lokalną w okresie 3-ch miesięcy poprzedzających posiedzenie, na którym opracowywane są projekty list wymienionych w § 17 ust. 1.

4. Ustala się, że wizja lokalna, przeprowadzana przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, winna mieć miejsce nie rzadziej niż raz na cztery lata.

§ 17.1. Burmistrz Okonka sporządza, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5, corocznie, w terminie do 30 kwietnia każdego roku, następujące rodzaje list:

1) listę osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu mieszkalnego;

2) listę osób zakwalifikowanych do poprawy warunków zamieszkiwania.

2. Projekty list, o których mowa w ust. 1, przygotowuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa na swych corocznych posiedzeniach.

3. Listy osób, o których mowa w ust. 1 i 4, podawane są do publicznej wiadomości, na okres jednego miesiąca, poprzez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego w Okonku.

4. Oprócz rocznych list Burmistrz Okonka może, w trakcie roku, sporządzać listy dodatkowe, jeżeli zaistnieją możliwości przydziału dodatkowych lokali. Przepis § 17 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

5. W przypadku znacznego opóźnienia w danym roku w realizacji listy (list) osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu mieszkalnego i listy (list) osób zakwalifikowanych do poprawy warunków zamieszkiwania, Burmistrz Okonka może odstąpić, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, od sporządzenia list na kolejny rok.

§ 18.1. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje, w drodze zarządzenia, Burmistrz Okonka, który jednocześnie określa jej skład osobowy, wyznaczając Przewodniczącego.

2. Członkowie Społecznej Komisji Mieszkaniowej sprawują powierzoną im funkcję nieodpłatnie.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa sprawuje stały nadzór nad realizacją list przydziału mieszkań, o których mowa w § 17 ust. 1. W ramach sprawowanego nadzoru Przewodniczący Komisji ma prawo wglądu do wszystkich akt lokalowych znajdujących się w Urzędzie Miejskim w Okonku.

Rozdział 9

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

§ 19.1. Dyrektor ZGKiM w Okonku może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli są jego dziećmi, rodzicami, osobami przysposobionymi lub innymi osobami, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych.

2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, jest ustalenie, że wyżej wymienione osoby nie mogą przekwaterować się do nowego miejsca zamieszkania najemcy z uwagi na to, że:

1) najemca nie posiada tytułu prawnego do lokalu lub domu, w którym zamieszkał;

2) w przypadku przekwaterowania się wszystkich osób w nowym miejscu zamieszkania powstałoby przegęszczenie.

§ 20.1. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, Dyrektor ZGKiM w Okonku wzywa te osoby do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.

2. W wyjątkowych przypadkach Dyrektor ZGKiM w Okonku może wydłużyć termin na przekazanie lokalu na okres do 6-ciu miesięcy.

3. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1-2, obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

4. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust. 1 lub po upływie terminu określonego w ust. 2, wszczyna się postępowanie sądowe o wydanie i opróżnienie lokalu.

§ 21.1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji wynajmującego.

2. Dyrektor ZGKiM w Okonku wzywa osoby, o których mowa w ust. 1, do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.

3. W wyjątkowych przypadkach Dyrektor ZGKiM w Okonku może wydłużyć termin na przekazanie lokalu na okres do 6-ciu miesięcy.

4. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1-3, obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

5. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 2 lub upływie terminu określonego w ust. 3, wszczyna się postępowanie sądowe o wydanie i opróżnienie lokalu.

Rozdział 10

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

§ 22. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² uprawnieni są wnioskodawcy, których stały dochód gwarantuje pokrycie kosztów wynajmu lokalu i których rodzina składa się z co najmniej z pięciu osób.

Rozdział 11

Przepisy końcowe.

§ 23. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Okonka może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego ze wskazaną przez siebie osobą, w tym również w razie niespełniania przez tę osobę wymogów formalnych określonych w niniejszej uchwale.

§ 24.1. Upoważnia się Dyrektora ZGKiM w Okonku do zawarcia umowy najmu z byłym najemcą lub inną osobą wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli po pozbawieniu ich tytułu prawnego do zajmowanego lokalu uregulowali w całości zaległości czynszowe lub uregulowali w znacznej części zaległości czynszowe, (co najmniej 70% zaległości) i zawarli ugodę (w tym ugodę sądową) odnośnie terminów spłaty pozostałej części zaległości czynszowych, bądź wykonali inne obciążające ich obowiązki, których brak realizacji stanowił podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się także wówczas, gdy po zakończeniu postępowania sądowego strony zawarły porozumienie określające warunki i terminy wykonania obowiązków ciążących na byłym najemcy.

§ 25.1. Z najemcami lokali, które zostały przekwalifikowane na lokale socjalne przeznaczone na realizację wyroków sądowych orzekających eksmisję, zawiera się, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 i 3, umowy najmu na lokale odzyskane w wyniku wykonania eksmisji.

2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, jest przekazanie zajmowanego lokalu do dyspozycji wynajmującego w stanie odnowionym, nadającym się do zamieszkania.

3. Umowy, o których mowa w ust. 1 mogą być zawierane wyłącznie z osobami, które terminowo opłacały czynsz i inne opłaty za dotychczas zajmowany lokal.

§ 26. Osoby, które zawarły umowę o sprawowanie opieki nad najemcą, na podstawie przepisów obowiązujących przed wejściem w życie niniejszej uchwały, zachowują uprawnienie do wstąpienia w stosunek najmu, po śmierci najemcy.

§ 27. 1. Zachowują moc wydane przed wejściem w życie niniejszej uchwały pozytywne kwalifikacje wniosków o przydział lokalu.

2. Roczne listy, na których znajdują się osoby zakwalifikowane do przydziału lokalu, sporządzone na podstawie dotychczasowej uchwały, zachowują swoją moc do dnia 31 grudnia 2017 r.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Włodzimierz Choroszewski

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XLIII/284/2017
RADY MIEJSKIEJ W OKONKU
z dnia 29 sierpnia 2017 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Okonek.**

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Stosownie zaś do art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel; w razie gdy rada gminy nie określi w uchwale odmiennych zasad, do lokali podnajmowanych przez gminę stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy rada gminy określa w formie uchwały. Taka uchwała jest aktem prawa miejscowego stanowionym na podstawie upoważnienia ustawowego (art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym). Nie może ona być sprzeczna z przepisami prawa wyższego rzędu. Rada gminy nie może przekraczać granic udzielonej jej, w drodze ustawowego upoważnienia, kompetencji prawotwórczej.

Jest oczywiste, iż art. 21 ust. 3 ww. ustawy wyznacza granice upoważnienia dla gminy, w których mają zmieścić się stanowione przez jej radę zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zasady te powinny określać w szczególności:

1. 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. warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
3. kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
4. warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany między najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
5. 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. zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
7. kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 mkw.

Są to elementy obligatoryjne, które muszą znaleźć się w uchwale rady gminy określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, ale nie jedyne. Zdaniem WSA w Gorzowie Wielkopolskim, wyrażonym w uzasadnieniu wyroku z 2 czerwca 2011 r. (II SA/Go 239/11), art. 21 ust. 3 ustawy oznacza, że uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali powinna kompleksowo i szczegółowo regulować wszystkie wskazane w tym upoważnieniu ustawowym kwestie w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności lokalnej. Ponieważ przywołane wyliczenie jest katalogiem otwartym, organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może także zawrzeć w przedmiotowej uchwale regulacje dotyczące dodatkowych zagadnień.

BURMISTRZ OKONKA

Małgorzata Samec