

**UCHWAŁA NR XXXVII/253/2017
RADY GMINY PIEKOSZÓW**

z dnia 23 lutego 2017 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
Piekoszów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 poz. 446, poz. 1579), 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 (Dz.U. z 2016 poz. 1610) Rada Gminy Piekoszów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piekoszów na lata 2017-2021 w brzmieniu określonym w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Piekoszów.

§ 3. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Rady Gminy Piekoszów Nr XXI/171/2012 z dnia 29 lutego 2012r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piekoszów.

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

Załącznik do uchwały Nr XXXVII/253/2017
Rady Gminy Piekoszów
z dnia 23 lutego 2017 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY PIEKOSZÓW

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1 Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy da zadań własnych Gminy.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Piekoszów. W ramach tego zasobu lokale mogą być przeznaczone na:

- a) lokale mieszkalne - wynajmowane na czas nieoznaczony,
- b) lokale socjalne,
- c) lokale zamienne.

3. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piekoszów, w tym kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności, w celu wykonywania zadań Gminy określonych przepisami prawa.

4. Gmina Piekoszów wynajmuje lokale, które spełniają kryteria objęte treścią niniejszej Uchwały lub których uprawnienia wynikają z Ustawy.

§ 2. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) „Gminie” - należy przez to rozumieć Gminę Piekoszów;
- 2) „Uchwale” - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę;
- 3) „Ustawie” - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 1610);
- 4) „Dochodzie” - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r. poz. 966 ze zm.)
- 5) „Lokalu” - należy przez to rozumieć, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 Ustawy;
- 6) „Lokalu socjalnym” - należy przez to rozumieć lokal socjalny, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 Ustawy;
- 7) „Lokalu zamiennym” - należy przez to rozumieć lokal zamienny, o którym mowa w art. 2 ust. 2 ust. 1 pkt 6 Ustawy;
- 8) „Tymczasowym pomieszczeniu” - należy rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a Ustawy;
- 9) „Najniższej emeryturze” należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2016 poz. 887 ze zm.).

§ 3. 1. 1. Lokale, które wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wynajmuje się członkom wspólnoty samorządowej posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryteria określone w Uchwale.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 wynajmowane są na czas nieoznaczony, z wyjątkiem lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń.

3. Na zasadach określonych w Uchwale, gmina zapewnia lokale zamienne.

Rozdział 2.

Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony i lokale socjalne

§ 4. Lokale mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony wyłącznie osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie kwalifikującym się do najmu lokalu socjalnego i lokalu zamiennego pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w Uchwale.

§ 5. 1. 1. Lokale socjalne, wydzielane z zasobu mieszkaniowego, mogą być wynajmowane wyłącznie tym członkom wspólnoty samorządowej, którzy:

- a) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i spełniają kryteria określone w Uchwale, albo
- b) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia właściwego sądu.

2. Lokale socjalne mogą być wynajmowane na czas oznaczony - do 1 roku.

Rozdział 3.

Lokale zamienne

§ 6. 1. 1. Lokale zamienne mogą być wynajmowane uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie Ustawy, decyzji organu nadzoru budowlanego lub orzeczenia sądowego, w szczególności osobom, które:

- 1) zamieszkują w budynku lub lokalu zagrożonym katastrofą budowlaną;
- 2) zamieszkują w lokalu wymagającym opróżnienia, usytuowanym w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub remontu;
- 3) zamieszkują w lokalu wymagającym remontu lub modernizacji, jeżeli naprawa taka wymaga opróżnienia lokalu;
- 4) zamieszkują w lokalu lub budynku przeznaczonym przez Gminę do sprzedaży.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, lokal zamienny udostępniony jest na czas trwania naprawy, nie dłuższy niż rok.

Rozdział 4.

Warunki uprawniające do ubiegania się o wynajem lokalu od Gminy

§ 7. Osoba ubiegająca się o najem lokalu obowiązana jest spełniać kryteria:

- warunków zamieszkania kwalifikujących do ich poprawy i uzasadniających wnioski o najem;
- wysokości dochodu, uzasadniającego oddanie w najem danego lokalu.

§ 8. Warunkami zamieszkania kwalifikującymi do ich poprawy jest:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę faktycznie zamieszkującą przypada mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi;
- 2) mniej niż 10m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
- 3) nie jest właścicielem lub współwłaścicielem innego lokalu mieszkaniowego lub nieruchomości, na której położony jest budynek mieszkalny.

§ 9. Kryterium wysokości dochodu jest spełnione jeżeli:

- 1) osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony w okresach trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony osiąga dochód nie przekraczający w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego:
 - 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 100% w gospodarstwie wieloosobowym.
- 2) osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu socjalnego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu socjalnego osiąga dochód nieprzekraczający w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego:
 - 130% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 90% najniższej emerytury - w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 10. 1. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, oraz
- 2) osiągają dochody niższe, niż określone w §9 ust. 1 i wyższe niż określone w §9 ust. 2 w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 3) opuściły dom dziecka, w związku z uzyskaniem pełnoletności;
- 4) zamieszkują w budynku lub pomieszczeniach znajdujących się w złym stanie technicznym, potwierdzonym orzeczeniem właściwego organu nadzoru budowlanego.

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) nie posiadają tytułu do innego lokalu mieszkalnego, oraz
- 2) osiągają dochody niższe, niż określone w §9 ust. 2 w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

§ 11. Osoby, z którymi zawarto umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony, mogą ubiegać się o zawarcie:

- kolejnej umowy najmu lokalu socjalnego - po upływie okresu, na jaki została zawarta poprzednia umowa;
- w przypadku nie spełnienia przez dotychczasowych najemców lokalu socjalnego kryteriów, uprawniających do zawarcia kolejnej umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu socjalnego, Gmina wezwie takich najemców do opróżnienia i wydania lokalu, a w przypadku nie wydania lokalu, wystąpi na drogę postępowania sądowego.

Rozdział 5. Opłaty czynszu

§ 12. Najemcy lokali mieszkaniowego zasobu opłacają czynsz z tytułu najmu.

Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy Piekoszków w drodze zarządzenia.

Rozdział 6.

Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 13. 1. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek zainteresowanych zamianą stron - najemców i wymaga zgody Wójta Gminy.

2. Nie udziela się zgody na zamianę, jeśli w jej następstwie na jednego członka gospodarstwa domowego przypadałoby mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi albo mniej niż 10m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

Rozdział 7.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem zawierany jest na czas nieoznaczony i umów najmu lokali socjalnych

§ 14. 1. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy o najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zobowiązana jest do złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego, który powinien zawierać:

- 1) wykaz osób do wspólnego zamieszkiwania;
- 2) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania;
- 3) oświadczenie o stanie majątkowym.

2. Wnioski podlegają rozpatrzeniu przez Wójta Gminy w ciągu 1 miesiąca po uprzednim zaopiniowaniu przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Piekoszowie.

3. Umowę najmu lokalu zawiera Wójt Gminy Piekoszków.

4. Zawarcie umowy najmu lokalu nie wymaga wpłacenia kaucji.

Rozdział 8.

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

§ 15. 1. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wystąpiły po śmierci najemcy i nie otrzymują wskazania do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony są zobowiązane do opróżnienia lokalu.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, podyktowanych trudną sytuacją rodzinną oraz względami społecznymi osób, Wójt może wskazać te osoby do zawarcia umowy najmu lokalu na czas oznaczony po uzyskaniu pozytywnej opinii, o której mowa w §14 pkt 2.

3. Do czasu zawarcia umowy najmu obowiązuje opłata za korzystanie z lokalu ustalona na zasadach określonych w ustawie, za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

Rozdział 9.

Tymczasowe pomieszczenia

§ 16. 1. 1. Umowy najmu tymczasowych pomieszczeń zawierane są na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż sześć miesięcy zgodnie z Ustawą.

2. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, z zastrzeżeniem art. 25d Ustawy.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 17. 1. 1. Gmina Piekoszków posiada lokal mieszkalny o pow. użytkowej przekraczającej 80m², może on być oddawany w najem uprawnionemu wnioskodawcy, którego stały dochód gwarantuje pokrycie kosztów wynajmu lokalu i rodzina składa się z co najmniej siedmiu osób, bądź za zapłatą czynszu wolnego, ustalonego w drodze przetargu.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXXVII/253/2017 Rady Gminy Piekoszów z dnia 23 lutego 2017r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Piekoszów

Uchwałą Nr XXI/171/2012 Rady Gminy Piekoszów z dnia 29 lutego 2012r. zostały przyjęte zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piekoszów. Aktualnie zachodzi potrzeba ich dostosowania do obowiązujących przepisów, a w szczególności zawarcie zapisów dotyczących pomieszczeń tymczasowych oraz zamiennych. Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, uchwalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy należy do kompetencji rady gminy.