

**Uchwała Nr X/ 84 /08
Rady Miejskiej Żerkowa
z dnia 27 marca 2008r.**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Miasta i Gminy Żerków**

Na podstawie art. 6 i art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2005 Nr 31,poz. 266 ze zmianami/ Rada Miejska Żerkowa uchwała, co następuje:

§ 1. Postanowienia ogólne

Uchwała określa zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu będą zawierane w pierwszej kolejności.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) ustawie bez bliższego określenia – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. Nr 31 poz. 266/.
 - b) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Żerków i Dyrektorów Szkół gminnych, działających na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Burmistrza Miasta i Gminy Żerków
 - c) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Miasta i Gminy Żerków
 - d) trudnych warunkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć przebywanie w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, gdzie na jedną osobę uprawnioną przypada:
 - mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwach wieloosobowych
 - mniej niż 6 m² powierzchni mieszkalnej na osobę w gospodarstwach dwuosobowych
 - mniej niż 12 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwach jednoosobowych
 - e) dochód – należy przez to rozumieć wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej oraz jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej.
 - f) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.
2. Zasób mieszkaniowy gminy jest przeznaczony dla osób i rodzin spełniających warunki do zawarcia umowy na wynajem:
- a) lokalu mieszkalnego
 - b) lokalu zamiennego
 - c) lokalu socjalnego.
3. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy.

§ 3. Zasady Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Żerków

1. Miasto i Gmina Żerków gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie na terenie Miasta i Gminy Żerków przynajmniej przez okres 3 lat.

2. W wyjątkowych przypadkach Burmistrz Miasta i Gminy Żerków, może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1 o ile jest to uzasadnione zasadami współżycia społecznego lub interesem społeczności lokalnej.

§ 4. Lokale mieszkalne

O lokal mieszkalny może się ubiegać osoba spełniająca przynajmniej jeden z warunków:

- 1) spełnia wymogi do lokalu zamiennego,
- 2) znajduje się na gminnej liście mieszkaniowej oraz zaadaptowała lokal nie mający statusu lokalu mieszkalnego zgodnie ze szczegółowymi warunkami adaptacji lokali ustalonymi w niniejszej uchwale,
- 3) zajmuje dotychczas część lokalu wspólnego, jeżeli zostanie zwolniona jego część,
- 4) mieszka w lokalu komunalnym przeznaczonym do remontu lub w budynku przeznaczonym do modernizacji, przy czym zawarcie umowy następuje na czas trwania modernizacji lub na czas nieokreślony w zależności od późniejszego przeznaczenia lokalu lub budynku,
- 5) przekazująca do dyspozycji gminy zajmowany lokal w zamian za inny,
- 6) dokonująca dobrowolnej zamiany mieszkań.

§ 5. W pierwszej kolejności umowy najmu lokalu komunalnego mogą być zawierane z osobami:

- a) opuszczającymi domy dziecka, rodzinne domy dziecka, placówki opiekuńcze, rodziny zastępcze w wyniku osiągnięcia pełnoletności pozbawionymi możliwości zamieszkania w swoich domach,
- b) które utraciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, przy czym zawarcie umowy najmu następuje na czas trwania remontu zniszczonego lokalu lub na czas nieokreślony w sytuacji całkowitego jego zniszczenia.

§ 6. 1. Tworzy się gminną listę mieszkaniową .

2. O wpis na gminną listę mieszkaniową mogą być zakwalifikowane osoby spełniające następujące warunki:

- 1) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie przekracza 125 % do 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 100 % -125 % w gospodarstwie wieloosobowym, określony w § 2 ust. 1 lit. e. według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734)

3. Kolejność zapisu na liście nie oznacza kolejności przydziału lokalu.

4. Osoba figurująca na gminnej liście mieszkaniowej, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia proponowanego jej lokalu traci uprawnienia do najmu lokalu komunalnego, a jej nazwisko zostaje skreślone z gminnej listy mieszkaniowej.

1. Przyjmuje się, że osoba ma wystarczająco zaspokojone potrzeby mieszkaniowe jeżeli na jedną osobę przypada:

- a) 45,5 m² w gospodarstwach jednoosobowych,
- b) 52,0 m² w gospodarstwach wieloosobowych, dla każdej kolejnej osoby zwiększa się powierzchnię o 5 m²

§ 7. Lokale socjalne

1. Tworzy się gminną listę lokali socjalnych.
2. Wynajmujący wyznacza z mieszkaniowego zasobu gminy lokale, które po opróżnieniu będą oddawane w najem jako lokale socjalne, oraz założy ich ewidencję.
3. Do lokalu socjalnego są uprawnione osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w niedostatku.
4. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się osoby:
 - a) zamieszkujące w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
 - b) zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt dla ludzi,
 - c) bezdomne w wyniku innych zdarzeń losowych z wyłączeniem przypadków określonych w § 5 ust. 2 lit b niniejszej uchwały,
 - d) opuszczające domy dziecka, rodzinne domy dziecka, rodziny zastępcze w wyniku osiągnięcia pełnoletności pozbawione możliwości zamieszkania w swoich rodzinnych domach.
5. Przez osoby, które znalazły się w niedostatku rozumie się:
 - a) osoby samotne, których dochód miesięczny nie przekracza 100% najniższej emerytury w 3 ostatnich pełnych miesiącach poprzedzających złożenie wniosku i przed ujęciem na liście lokali socjalnych
 - b) rodziny, których miesięczny dochód w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 75 % najniższej emerytury w 3 ostatnich pełnych miesiącach poprzedzających złożenie wniosku i przed ujęciem na liście lokali socjalnych.
6. Najemca zobowiązany jest składać roczne zeznania o wysokości dochodów za ostatnie 3 miesiące pod rygorem zmiany warunków opłacania czynszu.
7. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony – do 3 lat.
8. Listę sporządza się corocznie. Zmiana listy i jej uzupełnienie może nastąpić tylko przy uwzględnieniu zasad określonych w niniejszej uchwale.
9. Osoba figurująca na gminnej liście lokali socjalnych, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia proponowanego jej lokalu, traci uprawnienia do najmu lokalu socjalnego, a jej nazwisko zostaje skreślone z gminnej listy lokali socjalnych.
10. Aktualizacja gminnej listy lokali socjalnych w ciągu roku kalendarzowego może być wprowadzona w trybie właściwym dla ustalenia listy.

§ 8. 1. Kryteria określone w § 7 nie dotyczą osób, które:

- a) podlegają przekwaterowaniu na mocy wyroku sądowego nakazującego opróżnienie i opuszczenie lokalu, gdy sąd orzekł o uprawnieniu takiej osoby do otrzymania lokalu socjalnego
- b) podlegają przekwaterowaniu na podstawie prawomocnych wyroków sądowych oraz ostatecznych decyzji administracyjnych w sprawach opróżnienia lokali wydanych, a nie wykonanych przed dniem wejścia w życie ustawy.

§ 9. Zamiany mieszkań

1. Zamiany dokonywane są we własnym zakresie przez zainteresowane strony za zgodą Miasta i Gminy Żerków.
2. Pierwszeństwo w dokonywaniu zamiany przysługuje osobom i rodzinom, które przekazały do dyspozycji gminy lokal większy co najmniej o jedną izbę lub 30% powierzchni mieszkalnej w zamian za lokal dostarczony przez gminę.
3. Nie zezwala się na dokonanie zamiany gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż:

- a) 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwach wielorodzinnych
 - b) 12 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwach jednoosobowych
 - c) 6 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwach dwuosobowych.
5. Nie zezwala się na dokonywanie zmian pomiędzy najemcami lokali komunalnych, a najemcami z innych zasobów mieszkaniowych, w przypadku gdy w okresie ostatnich 12 miesięcy posiadali zaległości czynszowe.

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

1. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Miasta i Gminy Żerków ze zstępnymi, wstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, który opuścił lokal, jeśli najemca:

- a) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
- b) uzyskał tytuł, prawny do innego lokalu, w którym – w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych – nastąpiłoby przegęszczenie zgodnie z zasadą określoną w § 9 ust. 3.

2. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Miasta i Gminy Żerków z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu i pozostały w lokalu po śmierci najemcy jeżeli zamieszkiwały w nim przez okres minimum 10 lat oraz spełniają kryteria dochodu określone w § 6 ust.2.

§ 11. Tryb zawierania umów najmu

- 1. Najem zawiązuje się na podstawie umowy.
- 2. Umowę, o której mowa w ust 1 podpisuje Burmistrz lub osoba upoważniona przez Burmistrza.

§ 13. Postanowienia końcowe

Wynajmujący powinien zawrzeć umowy najmu z osobami, które przed wejściem w życie uchwały uzyskały pozwolenie na adaptację lokalu niemieszkalnego na mieszkanie.

§ 14. 1. O wynajem lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą ubiegać się osoby, które:

- a) osiągają dochody nie niższe niż 150% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, natomiast w gospodarstwach jednoosobowych nie niższe niż 200% najniższej emerytury
- b) ze względu na ilość osób w rodzinie przy zapewnieniu na osobę minimum 5 m² powierzchni mieszkalnej, zakwalifikują się do przydziału takiego lokalu na zasadach określonych w Rozdziale III Lokale mieszkalne.

§ 15. Realizacja uprawnień do zawarcia umów najmu z osobą spoza listy może nastąpić, jeżeli jest to podyktowane koniecznością wykonania wyroku sądu lub innymi szczególnymi względami.

§ 16. Zmiana przeznaczenia lokalu o charakterze mieszkalnym na cele użytkowe może nastąpić wyłącznie po uzyskaniu zgody Gminy.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Żerków.

§ 18. Traci moc uchwała Nr XVI/ 126 /05 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 30 marca 2005r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Żerków. (Dz. Urz.. Woj. Wlkp. Nr 78, poz.2247.

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

2. Uchwałę podaje się do publicznej wiadomości poprzez jej zamieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Żerków.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej Żerkowa
mgr Barbara Urbańska

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr X/ 84 /08 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 27 marca 2008r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Żerków

Zmiana uchwały podyktowana jest koniecznością przystosowania jej do bieżących warunków mieszkaniowych istniejących na terenie gminy Żerków oraz wypełnienia założeń znowelizowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

W świetle powyższego, podjęcie niniejszej uchwały uznać należy za zasadne i niezbędne do prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Żerków.

BURMISTRZ
mgr Janusz Jajczyk