

**UCHWAŁY Nr...../...../16
RADY GMINY POWIDZ
z dnia 2016 r.**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu gminy.**

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 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 (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610)

Rada Gminy Powidz uchwała:

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

**Rozdział I.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Powidz.

§ 2. Wynajmującym lokale mieszkalne jest Gmina Powidz, w imieniu której występuje Wójt Gminy Powidz.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie bez bliższego określenia – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) Gminie, Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Powidz,
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Powidz
- 4) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy,
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 września 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 6) liście socjalnej – należy przez to rozumieć prowadzony przez Wójta wykaz osób oczekujących na lokal socjalny, spełniających kryteria określone w § 5,
- 7) liście oczekujących – należy przez to rozumieć prowadzony przez Wójta wykaz osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu, spełniających kryteria określone w §4.

§ 4. Na liście oczekujących umieszcza się w pierwszej kolejności osoby stale zamieszkujące na terenie Gminy przez okres co najmniej 2 lat , które spełniają następujące kryteria:

- 1) powierzchniowe – jeżeli na jedną osobę w danym lokalu lub budynku przypada
 - a) mniej niż 8 m² powierzchni użytkowej lokalu w przypadku wspólnego zamieszkiwania 3 lub więcej osób,

- b) mniej niż 9 m² powierzchni użytkowej lokalu w przypadku wspólnego zamieszkiwania dwóch osób w danym lokalu lub budynku,
 - c) mniej niż 15 m² powierzchni użytkowej lokalu w przypadku zamieszkiwaniu (osoby samotnej) samemu w danym lokalu lub budynku;
- 2) dochodowe – jeżeli dochód na jedną osobę w okresie kwartału poprzedzającego złożenie wniosku o przydzielenie lokalu nie przekracza:
- a) 120 % najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
 - b) 80 % najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego.

§ 5. Na liście socjalnej umieszcza się osoby, u których dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym nie przekracza w okresie kwartału poprzedzającego złożenie wniosku o przydzielenie lokalu 50 % najniższej emerytury, a w gospodarstwie jednoosobowym 70 % najniższej emerytury.

§ 6. 1. Osobom nie umieszczonym na listach, o których mowa w § 4 i § 5 przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego w sytuacji, gdy :

- 1) nabyły prawo do lokalu na podstawie orzeczenia sądu,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru lub gdy zamieszkują w budynku przeznaczonym do całkowitego remontu lub rozbiórki
- 3) występowania o najem w imieniu rodziny wielodzietnej w rozumieniu art. 3 ust. 16a ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych .

2. Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu dotychczasowego lokalu z najemcą, który utracił tytuł prawny do tego lokalu wskutek wypowiedzenia najmu przez wynajmującego z powodu zwłoki z zapłatą przez najemcę czynszu i innych opłat za używanie lokalu lub nakazania, z tego powodu, opróżnienia tego lokalu przez sąd, jeżeli najemca zapłaci zaległy czynsz, inne opłaty za używanie lokalu, odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, a także ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne.

3. W przypadkach określonych w ust. 2 wynajmujący może także zawrzeć umowę najmu dotychczasowego lokalu z małżonkiem najemcy niebędącym wcześniej współnajemcą tego lokalu, dziećmi najemcy i ich współmałżonkami, innymi osobami, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych lub z osobą, która pozostawała z nim faktycznie we wspólnym pożyciu, zamieszkującymi stale w tym lokalu do czasu ustania stosunku najmu i zamieszkującymi w nim nadal, jeżeli zapłacą zaległy czynsz, inne opłaty za używanie lokalu, odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego a także ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne.

Rozdział II. **Zamiany mieszkań**

§ 7. 1. Na zgodny wniosek najemców można dokonać zamiany lokali mieszkalnych pochodzących z mieszkaniowego zasobu gminy, o ile jest to uzasadnione sytuacją materialną lub rodzinną najemców albo uzasadnioną potrzebą zmiany lokalizacji.

2. Warunkiem dokonania zamiany jest wyrażenie pisemnej zgody przez Wójta na tę czynność wyrażonej po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.

3. Zamianie nie podlegają lokale socjalne.

§ 8. Zamiany lokali mieszkalnych mogą być również prowadzone z urzędu jeżeli uzasadnia to sytuacja rodziny lub potrzeby Gminy.

§ 9. Zamiana z najemcami lokali z innych zasobów mieszkaniowych jest dopuszczalna tylko w przypadku gdy nie będzie to kolidować z interesem Gminy i wymaga pisemnej zgody Wójta Gminy wyrażonej po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 10. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga zawarcia porozumienia o zamianie oraz zawarcia umów najmu po zamianie.

Rozdział III.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków

§ 11. 1. Organem opiniującym w sprawach wynajmu mieszkań jest Komisja Mieszkaniowa powoływana i odwoływana przez Wójta.

2. Pracami Komisji Mieszkaniowej kieruje osoba wyznaczona przez Wójta.

§ 12. 1. Składane w ciągu roku wnioski o najem lokalu są rozpatrywane przez Komisję Mieszkaniową na posiedzeniach odbywanych co najmniej raz na kwartał.

2. Komisja Mieszkaniowa po weryfikacji spełnienia warunków określonych w § 4 i § 5 typuje kandydatów na listę oczekujących i socjalną.

3. Na listę oczekujących lub socjalną Komisja Mieszkaniowa może typować również kandydatów niespełniających warunków określonych § 4 i § 5, jeśli złożyli wnioski uzasadniające ich trudną sytuacją mieszkaniową i rodzinną .

§ 13. 1. Osoby zgłaszające potrzeby mieszkaniowe zobowiązane są do przedstawienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów w ich gospodarstwie domowym osiągniętych w ostatnim kwartale, a także przedstawić informację o obecnej sytuacji mieszkaniowej wraz z podaniem przypadającej na osobę powierzchni użytkowej oraz aktualizować te dane na wezwanie Komisji

2. Do wniosku dołączyć należy oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 poz. 922 z zm.).

§ 14. 1. Kandydaci do zawarcia umów najmu wyłaniani są przez Komisję Mieszkaniową spośród osób ujętych na listach oczekujących i socjalnej albo spośród osób uprawnionych do pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego w sytuacjach określonych w § 6.

2. Wójt dokonuje ostatecznej akceptacji kandydatów na najemców przedstawionych przez Komisję Mieszkaniową.

§ 15. W przypadku przekroczenia warunków określonych w niniejszej uchwale Wójt, na wniosek Komisji, skreśla daną osobę z danej listy.

§ 16. Skreślenie z listy następuje również w przypadku, gdy osoba wytypowana do zawarcia umowy najmu odmówi dwukrotnie przyjęcia zaproponowanego lokalu mieszkalnego albo gdy osoba, która uzyskała zgodę na adaptację lokalu użytkowego na cele mieszkalne i zrezygnowała z niej lub nie wywiązała się w terminie z przeprowadzenia adaptacji.

§ 17. Osoby ujęte na listach, których potrzeby mieszkaniowe nie zostaną w danym roku zaspokojone, ujmowane są na listach na rok następny. W tej sytuacji Komisja Mieszkaniowa wzywa te osoby do aktualizacji danych podanych we wniosku.

§ 18. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony.

§ 19.1. Równocześnie z zawarciem umowy najmu, Najemca jest zobowiązany wpłacić kaucję na zabezpieczenie należności Wynajmującego, w wysokości odpowiadającej 10 - krotności czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy.

2. Wpłata kaucji, o której mowa w ust. 1 nie dotyczy umów najmu lokalu socjalnego, zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu.

3. Wynajmujący pobiera kaucję za lokal mieszkalny przed podpisaniem umowy najmu.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt może rozłożyć kwotę kaucji na maksymalnie 12 rat, z tym, że pierwsza rata nie może być mniejsza niż 10%, i podlega wpłacie przed podpisaniem umowy. Rozłożenie na raty następuje na warunkach określonych w odrębnej umowie.

5. Kaucja podlega zwrotowi na zasadach przewidzianych w art. 6 ust. 2 i 3 ustawy.

Rozdział IV

Lokale, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 20.1. Lokale, których najem jest związany ze stosunkiem pracy wynajmowane są osobom wykonującym pracę na terenie Gminy bez konieczności umieszczania tych osób na liście oczekujących lub socjalnej.

2. Umowę najmu lokali, o których mowa w ust. 1 zawiera Wójt na czas trwania zatrudnienia biorąc pod uwagę rodzaj wykonywanej pracy i posiadane przez tę osobę kwalifikacje.

Rozdział V.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 21. 1. W przypadku przeznaczenia do wynajmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² Wójt ustala najemcę w drodze przetargu nieograniczonego lub ograniczonego do osób znajdujących się na liście oczekujących

2. Podstawą zawarcia umowy najmu lokali, o których mowa w ust. 1, będą stawki czynszu uzyskane w drodze przetargu przez osobę wygrywającą przetarg.

3. W przypadku gdy podyktowane to jest koniecznością zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny wielodzietnej w rozumieniu art. 3 ust. 16a ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych, Wójt może odstąpić od przeprowadzenia przetargu

Rozdział VI.

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

§ 22. Wobec osób, które pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu Cywilnego Wójt może:

1) po spełnieniu kryteriów zawartych w § 23 ust. 1 i 2 zawrzeć umowę najmu,

2) w stosunku do osób nie spełniających kryteriów zawartych w § 23 ust. 1 i 2 może wszcząć postępowanie zmierzające do opróżnienia lokalu.

§ 23.1. Uregulowanie tytułu prawnego do lokalu w trybie § 22 uzależnia się od spłaty ewentualnego długu z tytułu czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

2. Osoba ubiegająca się o uregulowanie tytułu prawnego, powinna spełniać następujące przesłanki łącznie:

- a) nie posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- b) stale zamieszkiwać z najemcą przez okres co najmniej 5 lat.

3. Dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego w sytuacji, gdy powierzchnia mieszkania przekracza normatywną powierzchnię użytkową lokalu ustaloną na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Osobie, której odmówiono uznania uprawnień można przyznać prawo do innego lokalu o powierzchni użytkowej nie przekraczającej normatywów w powołanej wyżej ustawie.

4. Odmowa zawarcia umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego może nastąpić także w przypadku, jeżeli za taką decyzją przemawia słuszny interes społeczny lub wynajmującego.

Rozdział VII.

Zasady obniżania czynszów w lokalach komunalnych znajdujących się w zasobie mieszkaniowym gminy Powidz

§ 24. 1. Na zasadach określonych w art. 7 ust. 2-10 ustawy, Wójt może obniżyć należny czynsz za zajmowany lokal.

2. Obniżka czynszu udzielana jest najemcy o niskich dochodach, zajmującemu lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy Powidz. Za dochód uprawniający do obniżenia czynszu uważa się udokumentowany średni miesięczny dochód z kwartału poprzedzającego dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego i nieprzekraczający 70% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 50 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Naliczona kwota czynszu może być obniżona o 5% w gospodarstwie jednoosobowym i 10% w gospodarstwie wieloosobowym

§ 25.1. Obniżka czynszu ma zastosowanie do czynszu naliczonego według obowiązujących stawek wynikających z umowy najmu.

2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku.

§ 26. Obniżka czynszu nie przysługuje:

- a) najemcom lokali socjalnych,
- b) osobom nie posiadającym tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
- c) najemcom lokali wynajętych w drodze przetargu na zasadach wolnorynkowych,
- d) najemcom, którzy odmówili przyjęcia zaproponowanego przez wynajmującego lokalu zamiennego, o niższych kosztach utrzymania,
- e) najemcom zalegającym z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za dwa pełne okresy rozliczeniowe, bądź rat kaucji.

§ 27. Jeżeli w okresie przysługiwania obniżki czynszu najemca jest w zwłóce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,

obniżka czynszu przestaje przysługiwać z dniem upływu terminu zapłaty drugiego zaległego okresu płatności.

§ 28. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

Postanowienia końcowe

§ 29. Wójt prowadzi weryfikację informacji w zakresie ewentualnego wystąpienia podstaw do wypowiedzenia umowy najmu lokalu, wynikających z ustawy.

§ 30. Zmiana przeznaczenia lokalu o charakterze mieszkalnym na cele użytkowe i odwrotnie, może nastąpić wyłącznie po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 31. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą a dotyczących wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Powidz, stosowane będą przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego .

§ 32. Traci moc uchwała Nr XXXVIII / 235 / 06 Rady Gminy Powidz z dnia 15 marca 2006r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Powidz (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Z 2006 r. Nr 59, poz. 1547)

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Powidz.

§ 34. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Powidz.

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

RADCA PRAWNY

Krzyszyna Królak
Pz-Kn/145/91

15.11.2016

Wójt

Jakub Gwit