

**UCHWAŁA NR XXXIII/257/2013
RADY GMINY BESTWINA**

z dnia 26 września 2013 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bestwina**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze 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 (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

**Rada Gminy Bestwina
uchwała:**

**Rozdział 1.
Postanowienie ogólne.**

§ 1.

Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bestwina i określa kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu oraz tryb postępowania w tych sprawach.

§ 2.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o ustawie, oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, ze zm.).

**Rozdział 2.
Zasady gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Bestwina.**

§ 3.

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą:
- a) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieokreślony;
 - b) lokale zamienne spełniające wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
 - c) lokale socjalne tj. o obniżonym standardzie, spełniające wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
 - d) pomieszczenia tymczasowe, spełniające wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy.

2. Lokale mieszkalne zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji Gminy przeznaczone są do zbycia lub do wynajmu na rzecz osób uprawnionych.

3. Odzyskane lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy o niskim standardzie mogą być przekwalifikowane na lokale socjalne. Decyzję o przekwalifikowaniu lokalu z mieszkalnego na socjalny i z socjalnego na mieszkalny podejmuje Wójt Gminy.

§ 4.

1. Gmina Bestwina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne osobom spełniającym kryteria określone w §11 lub §12.

2. W wyjątkowych przypadkach Wójt Gminy Bestwina może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określono w ust. 1 o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

§ 5.

1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda wnioskujący.

2. Lokale socjalne, zamienne i pomieszczenia tymczasowe wynajmowane są tylko na czas oznaczony.

Rozdział 3.

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.

1. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązany jest Wójt Gminy Bestwina.

2. Załatwianie sprawa o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy rozpoczyna się od złożenia wniosku do Wójta Gminy Bestwina o najem lokalu.

3. Wniosek powinien określać dotychczasowe warunki zamieszkania, wysokość dochodu, rozumianego zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 ze zm.), przypadającego na jedną osobę oraz liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. zm.).

4. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

5. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale zostają wpisane na listę osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

6. Rozpatrywanie wniosków odbywa się w miarę dysponowania przez Wójta Gminy wolnymi lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad pierwszeństwa.

7. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku i wykreśleniem z listy.

8. Każdy wniosek jest weryfikowany na podstawie sporządzanego przez gminną jednostkę pomocy społecznej wywiadu środowiskowego i opinii w sprawie jego zasadności.

§ 7.

Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

§ 8.

Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy, zawieranej pomiędzy osobą najemcy, a wynajmującym na podstawie przeprowadzonego postępowania weryfikującego kwalifikowalność wnioskodawcy do najmu lokalu z gminnych zasobów mieszkaniowych.

§ 9.

1. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i opiniowania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, zwana dalej Komisją.

2. Komisja jest ciałem kontrolnym i opiniodawczym, powołanym przez Wójta Gminy, w drodze zarządzenia.

3. Komisja pracuje na posiedzeniach przy obecności co najmniej połowy swojego składu.

4. Decyzje o wynajęciu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego podejmuje Wójt Gminy na podstawie zaopiniowanych przez Komisję wniosków.

§ 10.

1. Do zadań komisji należy:

- a) uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych dotychczas przez osoby ubiegające się o przydział lokalu,
- b) wstępne opiniowanie i rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń co do danych zawartych we wnioskach osób je składających,
- c) sporządzenie listy osób zakwalifikowanych do przydzielenia lokalu.

2. Osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu otrzymuje ofertę najmu lokalu. W przypadku odmowy przyjęcia przez osobę uprawnioną przedłożonej oferty, skreśla się ją z listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu.

Rozdział 4.

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

§ 11.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- a) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w których występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi bądź mienia, potwierdzony protokołem sporządzonym przez właściwy organ, a także wymagających modernizacji lub remontu kapitalnego;
- b) utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej lub zdarzenia noszącego znamiona klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- c) zamieszkują w lokalu przegęszczonym, tj. takim w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5m² łącznej powierzchni pokoi.

2. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód, rozumiany zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 ze zm.), na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza:

- a) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- b) 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Pierwszeństwo w zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1, nie przysługuje osobom, które są lub były właścicielami lokalu mieszkalnego lub budynku i przenieśli jego własność na inną osobę.

4. Przez najniższą emeryturę należy rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski", na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (j.t. Dz. U. z 2009 r. Nr 153, poz. 1227, ze zm.).

§ 12.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- a) utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej lub zdarzenia noszącego znamiona klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- b) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu;
- c) są bezdomne.

2. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób określonych w ust. 1 pkt a i c, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy.

4. Umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal spełnia wszystkie kryteria określone w niniejszej uchwale, a ponadto:

- a) nie zalega z opłatami za lokal,
- b) przestrzega zasad porządku domowego,
- c) utrzymuje lokal w należyтым stanie.

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.

§ 13.

1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą wynajmującego, pod warunkiem spełnienia łącznie następujących warunków:

- a) nie zalega z opłatami za lokal,
- b) przestrzega zasad porządku domowego,
- c) utrzymuje lokal w należyтым stanie.

2. Nie zezwala się na dokonywanie zmiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana może zagrozić interesowi gminy.

§ 14.

1. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zmiany lokalu, jeżeli w wyniku takiej zmiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wysokim standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu powierzchni mieszkalnej (pokoi).

2. Dotyczy również zamiany lokalu o wyższym standardzie na lokal o niższym standardzie.

3. Najemcy lokali, którzy utracili dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienia w dostępie nie będą występować.

§ 15.

1. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lokal w innych zasobach jest możliwa, jeżeli spełnione są warunki określone w §13 i §14.

2. Nowy najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy musi spełniać kryteria określone w §11 ust. 2

Rozdział 6.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 16.

1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- a) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;

b) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (j.t. Dz. U. z 2011 r. Nr 127, poz. 721 ze zm.).

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 7.

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

§ 17.

W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu mieszkalnego przez głównego najemcę, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami wymienionymi w art. 691 §1 Kodeksu Cywilnego, które pozostały w lokalu, jeżeli dotychczasowy najemca:

- a) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego;
- b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego;
- c) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób upoważnionych nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę).

§ 18.

Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli:

- a) zamieszkiwały z nim przez okres co najmniej 10 lat,
- b) żaden z członków rodziny ubiegającej się o zawarcie umowy nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości zabudowanej,
- c) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- d) lokal utrzymywany jest w należytym stanie i nie występują zaległości w czynszu i innych opłatach.

§ 19.

1. W przypadku niespełnienia warunków określonych w §17 lub §18, osoby takie powinny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

2. Do czasu opróżnienia lokalu osoby te płacą Gminie odszkodowanie w wysokości w jakiej najemca opłacałby czynsz, w terminach ustalonych dla płatności czynszu.

3. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1, Gmina może wytoczyć powództwo o opróżnienie lokalu.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m².

§ 20.

Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą być przeznaczone do najmu dla rodzin wielodzietnych (minimum 5 członków rodziny) pozostającej w trudnych warunkach mieszkaniowych i spełniających kryteria dochodowe jak dla lokalu mieszkalnego.

Rozdział 9.
Postanowienia końcowe.

§ 21.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 22.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bestwina.

§ 23.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady

Jerzy Zużalek