

**UCHWAŁA NR XXII/169/2012
RADY MIEJSKIEJ W PACZKOWIE**

z dnia 27 września 2012 r.

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

Na podstawie 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 2005 r. Nr 31, poz.266; z 2004 r., Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786; z 2006 r., Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 86, poz. 602, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r., Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz.1218; z 2010 r. Nr 3, poz.13; z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) oraz art.18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230; z 2011 r. Nr 21, poz. 113 Nr 117, poz.679, Nr 134, poz. 777, nr 217, poz. 1281, nr 149 poz. 887; z 2012 r. poz. 567) Rada Miejska w Paczkowie uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Paczków oraz określa tryb zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i ustala kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu.

§ 2. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi lokale stanowiące własność Gminy.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy dzieli się na:

- 1) lokale mieszkalne w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (zwanej dalej ustawą), wynajmowane na czas nieokreślony;
- 2) lokale socjalne w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 3) lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

3. Do wynajęcia przeznaczone są lokale mieszkalne:

- 1) zdadne do zasiedlenia;
- 2) niezdatne do zasiedlenia tzn. takie które nie zostały ujęte w planach remontowych jednostki administrującej, które zostaną, za zgodą najemcy wyremontowane na jego koszt.

§ 3. 1. Lokale mieszkalne, na zasadach określonych w niniejszej uchwale, można oddać w najem osobie zamieszkującej na terenie Gminy, której nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku osób pozostających w związku małżeńskim, tytuł prawny do lokalu mieszkalnego nie może również przysługiwać drugiemu małżonkowi, chyba że małżonkowie pozostają w separacji orzeczonej prawomocnym wyrokiem sądu.

§ 4. 1. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali o których mowa w § 2 ust. 2 sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest ciałem opiniodawczym, powoływanym przez Burmistrza Gminy Paczków, który określa jej skład osobowy i zakres działania.

Rozdział 2.

Zasady ogólne

§ 5. Ilekcć w uchwale jest mowa o:

1. Osobach zamieszkujących na terenie Gminy – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Paczków z zamiarem stałego pobytu (koncentrujące na tym terenie swoje interesy życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Gminy Paczków, w szczególności zameldowaniem na pobyt stały na terenie Gminy Paczków.

2. Dochodzie – należy rozumieć dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

3. Warunki kwalifikujące do poprawy – należy przez to rozumieć zamieszkiwanie przez wnioskodawcę w lokalu, w którym na osobę tworzącą gospodarstwo domowe w tym lokalu w rozumieniu art. 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub mieszkanie w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (decyzja organu nadzoru budowlanego).

4. Najniższej emeryturze – rozumieć poprzez to należy kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

Rozdział 3.

Zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony.

§ 6. Lokal może być wynajęty na czas nieoznaczony wnioskodawcy spełniającemu łącznie następujące warunki:

- 1) osiągającemu dochód brutto z okresu 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekraczający 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i nie przekraczający 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego;
- 2) znajdującemu się w trudnych warunkach mieszkaniowych kwalifikujących do ich poprawy.

Rozdział 4.

Zasady wynajmowania lokali socjalnych.

§ 7. Na lokale socjalne przeznacza się lokale nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, o powierzchni nie mniejszej niż określona przepisami ustawy, o obniżonym standardzie.

§ 8. Z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy lokal socjalny może być wynajęty wnioskodawcy spełniającemu łącznie następujące warunki:

- 1) osiągającemu dochód brutto z okresu 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i nie przekraczający 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego;
- 2) znajdującemu się w trudnych warunkach mieszkaniowych kwalifikujących do ich poprawy.

§ 9. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony 1 roku z możliwością przedłużenia jej na następny okres jeżeli najemca nadal spełnia kryterium dochodowe określone w § 8 pkt 1.

2. Jeżeli najemca lokalu socjalnego utracił prawo do przedłużenia umowy najmu na zajmowany lokal, ze względu na przekroczenie kryterium dochodowego o którym mowa w § 8 pkt 1. Burmistrz Gminy w uzasadnionych przypadkach na wniosek najemcy może przekwalifikować zajmowany lokal socjalny na lokal mieszkalny i wyrazić zgodę na zwarcie umowy najmu na czas nieoznaczony pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 6 pkt 1.

Rozdział 5.

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

§ 10. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) przekazującym Gminie dotychczas zajmowany lokal należący do zasobu mieszkaniowego o powierzchni przekraczającej 80 m², zajmowany przez gospodarstwo domowe 1-2 osobowe;
- 2) które osiągnęły pełnoletniość w rodzinie zastępczej oraz osoby pełnoletnie opuszczające dom dziecka, placówkę opiekuńczo wychowawczą typu rodzinnego i socjalizacyjnego, dom pomocy społecznej dla dzieci i młodzieży niesprawnych intelektualnie, dom dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży oraz schronisko dla nieletnich, zakład poprawczy, socjalny ośrodek szkolno – wychowawczy, jeżeli przed umieszczeniem zamieszkiwały na stałe na terenie Gminy oraz pod warunkiem potwierdzenia przez

odpowiedniego kierownika powiatowego centrum pomocy w rodzinie, że osoby te zobowiązały się do realizacji indywidualnego programu usamodzielnienia o którym mowa w art. 88 ust. 6 ustawy o pomocy społecznej z 12 marca 2004 roku, opracowanego wspólnie z opiekunem usamodzielnienia pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 6 pkt 1.

- 3) tworzące gospodarstwa domowe, w których są niepełnosprawni z orzeczoną przez Zespół ds. orzekania o niepełnosprawności znacznym stopniem niepełnosprawności z powodu trudności w poruszaniu się, zamieszkujące w mieszkaniu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 10 m² powierzchni pokoi a dochód o którym mowa w § 6 pkt. 1 nie przekracza 200% najniższej emerytury;
- 4) zajmujących lokal po rozwiązaniu umowy najmu z powodu zaległości w opłacie czynszu, po uregulowaniu całej kwoty długu.

§ 11. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom które spełniają jeden z następujących kryteriów:

- 1) uprawnionych do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądowego;
- 2) pozbawionych możliwości zamieszkiwania w wyniku zaistniałych zdarzeń losowych, klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp. (decyzja organu nadzoru budowlanego);
- 3) o których mowa w § 10 pkt 2 po spełnieniu warunków określonych w § 8 pkt 1.

Rozdział 6.

Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych.

§ 12. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 za zgodą Burmistrza Gminy na pisemny wniosek najemców dopuszczalne są zamiany wzajemne:

- 1) lokali wynajętych na czas nieoznaczony pomiędzy najemcami tych lokali;
- 2) lokali wynajętych na czas nieoznaczony i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Paczków pomiędzy najemcami tych lokali i osobami mającymi tytuł prawny do tych mieszkań.

2. Niedopuszczalne są zamiany, o których mowa w ust. 1:

- 1) jeżeli w ich wyniku którykolwiek z najemców zamienianych lokali i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zamieszka w warunkach kwalifikujących do ich poprawy;
- 2) gdy którykolwiek z wnioskujących o zamianę najemców lokali zalega z zapłatą czynszu.

§ 13. 1. Gmina może zaproponować najemcy, który zajmuje lokal o powierzchni mieszkalnej znacznie przekraczającej jego potrzeby mieszkaniowe zamianę na inny lokal o odpowiednio mniejszej powierzchni.

2. Dopuszcza się zamiany wolnych lokali pozostających w dyspozycji Gminy z najemcą lokalu wynajętego na czas nieokreślony z zastrzeżeniem § 12 ust. 2.

Rozdział 7.

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

§ 14. Na wniosek osoby pozostającej w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę (rozwiązanie umowy najmu), który nie uzyskał tytułu prawnego do innego lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nawiązuje się:

- 1) umowę najmu na czas nieoznaczony, jeżeli lokal był wynajęty na czas nieoznaczony a wnioskodawca:
 - a) jest osobą bliską w rozumieniu art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego;
 - b) zamieszkiwał z najemcą do chwili opuszczenia przez niego lokalu przez co najmniej 5 lat.
 - c) nie posiada i jego małżonek nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
 - d) prowadzi gospodarstwo domowe, którego dochody w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekraczają kwot określonych w § 6 pkt 1.

2) umowę najmu lokalu socjalnego, jeżeli lokal był wynajęty jako lokal socjalny, a wnioskodawca prowadzi gospodarstwo domowe, którego dochody w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekraczają kwot określonych w § 8 pkt 1 oraz spełnia warunki określone w pkt 1 lit a, b i c.

§ 15. Na wniosek osoby pozostającej w lokalu po śmierci najemcy nawiązuje się:

1) umowę najmu na czas nieoznaczony, jeżeli lokal był wynajęty na czas nieoznaczony, a wnioskodawca:

- a) jest rodzicem, pełnoletnim bratem, siostrą lub wnukiem zmarłego najemcy;
- b) zamieszkiwał z najemcą do chwili jego śmierci przez co najmniej 5 lat;
- c) nie posiada i jego małżonek nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- d) prowadzi gospodarstwo domowe, którego dochody w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekraczają kwot określonych w § 6 pkt. 1.

2) umowę najmu lokalu socjalnego, jeżeli lokal był wynajęty jako lokal socjalny, a wnioskodawca:

- a) jest osobą bliską najemcy w rozumieniu art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego oraz prowadzi gospodarstwo domowe, którego dochody w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekraczają kwot określonych w § 8 pkt.
- b) spełnia warunki określone w pkt 1 lit. b i c.

§ 16. Zawarcie umowy najmu z osobami wymienionymi w § 14 i § 15 możliwe jest po uprzedniej całkowitej spłacie zobowiązań wobec Gminy Paczków lub zawarciu ugody na spłatę należności w ratach.

§ 17. Osoby pozostałe w lokalu po wyprowadzeniu się lub śmierci jego najemcy inne niż wymienione w § 14 pkt 1 lit. a i § 15 pkt 1 lit a obowiązane są w terminie wskazanym przez jednostkę administracyjną opróżnić lokal.

Rozdział 8.

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

§ 18. 1. Wynajęcie lokalu, którego powierzchnia przekracza 80 m² poprzedzone jest przetargiem pisemnym, celem którego jest ustalenie jak najwyższej stawki czynszu.

2. Wywoławcza stawka czynszu nie może być niższa niż 150 % stawki bazowej określonej w Zarządzeniu Burmistrza w sprawie ustalenia stawki czynszu najmu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Paczków.

Rozdział 9.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony, o najem lokali socjalnych oraz o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego.

§ 19. 1. Osoba ubiegająca się o najem mieszkania na czas nieoznaczony, o najem lokalu socjalnego oraz o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego składa stosowny wniosek, którego wydawaniem zajmuje się Wydział Gospodarki Komunalnej i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Paczkowie.

2. Wnioski o których mowa w ust. 1 rozpatrywane są przez Burmistrza Gminy po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Wnioski zawierające braki, nie uzupełnione w oznaczonym terminie pozostawia się bez rozpatrzenia.

4. Wydział Gospodarki Komunalnej i Rolnictwa prowadzi rejestr wpływu wniosków i udziela pisemnej odpowiedzi o sposobie rozpatrzenia wniosku w terminie nie przekraczającym 2 miesięcy.

§ 20. 1. Pozytywnie rozpatrzone wnioski w trybie przepisów § 6 lub § 8 umieszcza się na listach:

- 1) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego;
- 2) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego.

2. Burmistrz Gminy zatwierdza listy o których mowa w ust 1 pkt. 1 i 2 po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Zatwierdzone listy uprawnionych o których mowa w ust. 1 pkt. 1 i 2 podaje się do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Miejskiego.

4. Listy aktualizowane są na bieżąco po posiedzeniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

5. Listy osób uprawnionych do ubiegania się o przydział o których mowa w ust.1 pkt. 1 i 2 podlegają weryfikacji raz w roku.

6. Weryfikacji podlegają warunki mieszkaniowe na podstawie :

- 1) aktu urodzenia;
- 2) aktu zgonu;
- 3) aktu małżeństwa, jeżeli osoba uprawniona lub członek jej rodziny zawarł związek małżeński i zmienił adres stałego pobytu;
- 4) zmiany adresu stałego pobytu wnioskodawcy lub członka jego rodziny.

7. W wyniku zmian warunków mieszkaniowych o których mowa w ust. 6 pkt. 1-4 osoby uprawnione do ubiegania się o przydział zostają skreślone z list o których mowa w ust. 1 pkt. 1 i 2.

§ 21. 1. Burmistrz Gminy wskazuje osoby do zawarcia umowy najmu.

2. Propozycje lokali do wynajęcia na czas nieokreślony oraz lokali socjalnych przedkładane są wnioskodawcom na piśmie.

3. Wnioskodawca, który otrzymał propozycję o której mowa w ust. 2, obowiązany jest poinformować pisemnie Wydział Gospodarki Komunalnej i Rolnictwa o przyjęciu lub niezaakceptowaniu propozycji w ciągu 7 dni od daty jej otrzymania.

4. Wnioskodawca, który przyjął propozycję o której mowa w ust. 2 zobowiązany jest do zaktualizowania danych zawartych we wniosku poprzez złożenie odpowiedniego formularza aktualizacyjnego. Weryfikacji podlegają warunki określone w § 6 lub § 8 uchwały.

5. Osoby, które nie spełniają warunków zawartych w ust. 4 zostają skreślone z listy osób uprawnionych o których mowa w § 20 ust. 1.

6. Osoby, które raz odmówiły zawarcia umowy najmu na wskazany przez Gminę Paczków odpowiedni lokal skreśla się z listy.

Rozdział 10. Łączenie i podział lokali

§ 22. Najemca lokalu może wystąpić o przyłączenie do swojego lokalu, innego lokalu znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie, o ile zwolniony lokal nie spełnia wymogów samodzielności określonych w przepisach ustawy o własności lokali.

Rozdział 11. Przepisy szczególne.

§ 23. Po złożeniu przez Gminę Paczków oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu lokalu mieszkalnego z powodu zaległości z tytułu nieopłacania czynszu najmu, Gmina Paczków może wycofać swoje oświadczenie jedynie w przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań wobec wynajmującego.

§ 24. Realizacja wynajmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych jest uzależniona od możliwości Gminy Paczków.

Rozdział 12. Postanowienia końcowe.

§ 25. Wnioski złożone przed wejściem niniejszej uchwały podlegają rozpatrzeniu na podstawie przepisów uchwały.

§ 26. Traci moc Uchwała nr XXXII/270/2001 Rady Miejskiej w Paczkowie z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z późn. zmianami oraz Uchwała nr VI/40/07 Rady Miejskiej w Paczkowie z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej z późn. zmianami.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Paczków.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Paczkowie

Zdzisław Kazimierz Michael