

**UCHWAŁA Nr XXVII/269/2008
RADY GMINY TWORÓG
z dnia 30 czerwca 2008 roku**

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

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.15 i art.40 ust.1, art.41 ust.1, art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U.Nr 142 z 2001 roku ,poz.1591 ze zmianami) oraz art.4 i art.21 ust.1 pkt.2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów ,mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266 z późn. .zm.) oraz art. 4 ust.1, art.8, art.13 pkt.2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 roku o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst. jednolity: Dz.U. z 2005 r. Nr 190, poz.1606 z późn.zm.)

**Rada Gminy Tworóg
uchwala :**

I. Przepisy ogólne

§ 1.

Artykuły powołane bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów ,mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ,zwanej dalej ustawą.

§ 2.

1.Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Tworóg o którym mowa w art.20 ustawy i reguluje zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Tworóg.

§ 3.

- 1.O wynajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tworóg, mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, które nie są głównymi najemcami mieszkalnych lokali komunalnych , spółdzielczych ,jak również właścicielami lokali bądź budynków mieszkalnych.
- 2.Wniosek o wynajem lokalu mieszkalnego wydaje Referat do spraw gospodarki Urzędu Gminy.
- 3.Wniosek winien zawierać :
 - a) dane meldunkowe ,potwierdzone przez organ meldunkowy,
 - b) dane o zajmowanym obecnie mieszkaniu ,
 - c) dane o dochodach brutto członków gospodarstwa domowego za okres pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

J.

4. Wnioski o wynajem są przyjmowane i rejestrowane w Sekretariacie Urzędu Gminy.
5. Wzór wniosku, o którym mowa w pkt. 2 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały..

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

§ 4.

1. Pierwszeństwo do wynajmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom :
 - a) uprawnionym do lokalu zamiennego ,na podstawie przepisów ustawy ,orzeczenia sądowego lub posiadającym tytuł prawny do zamieszkania w budynku podlegającym rozbiórce lub z uwagi na jego stan techniczny,
 - b) które opuściły dom dziecka lub rodziny zastępcze w związku z osiągnięciem pełnoletności,
 - c) które posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku w jakim zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu przeprowadzenia remontu związanego z zagrożeniem bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
 - d) niepełnosprawnym i inwalidom trwale niezdolnym do pracy lub rodzinom, w których skład wchodzi takie osoby,
 - e) rodzinom wielodzietnym posiadającym czworo lub więcej dzieci.
2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy ,mogą być również wynajmowane osobom znajdującym się w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągającym dochód nie wyższy niż:
 - a) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym ,biorąc pod uwagę średni dochód wnioskodawcy z 3-ch ostatnich miesięcy ,poprzedzających datę złożenia wniosku.
 - b) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym ,na jednego członka , biorąc pod uwagę średni miesięczny dochód wnioskodawcy z okresu ,o którym mowa w lit.a poprzedzającego datę złożenia wniosku.
3. W rozumieniu niniejszych zasad za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osoby zamieszkujące w lokalu ,w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m2 ogólnej powierzchni użytkowej lokalu.

§ 5.

1. Na lokale socjalne przeznacza się lokale o obniżonej wartości użytkowej,
2. Powierzchnia użytkowa lokalu socjalnego nie powinna przekraczać 5 m2 na osobę.

§ 6.

1. Pierwszeństwo do wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom :
 - a) które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
 - b) które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w niedostatku, wskutek czego ich dochód miesięczny nie zezwala na wynajem lokalu na zasadach ogólnych,
 - c) którym jako najemcom mieszkaniowego zasobu Gminy wypowiedziano umowę najmu, na skutek zaległości czynszowych.

2. Za osobę znajdującą się w niedostatku uznaje się osobę, której średni miesięczny dochód brutto w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu socjalnego nie przekracza 50 % najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym i 75 % w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 7.

1. Umowa najmu lokalu socjalnego jest zawierana na okres 12-tu miesięcy, z możliwością jej przedłużenia na następne 12 miesięczne okresy, jeżeli w dalszym ciągu spełnia warunki określone w § 6 pkt. 2. Najemca lokalu socjalnego zobowiązany jest bez wezwania w terminie 14 dni przed wygaśnięciem umowy przedłożyć zaświadczenie o dochodzie gospodarstwa domowego z ostatnich 6-ciu miesięcy brutto.
2. W przypadku przekroczenia dochodu o którym mowa w § 6 pkt. 2 najemca traci prawo do lokalu socjalnego.
3. Jeżeli obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego wynika z orzeczenia sądowego umowę najmu zawiera się zgodnie z treścią orzeczenia sądowego.

§ 8.

Osoby zakwalifikowane do najmu lokali mieszkalnych i socjalnych, oczekujące na zawarcie umowy, winny aktualizować wnioski o najem poprzez informowanie Urzędu Gminy w okresie do końca I kwartału każdego roku, o dochodach oraz sytuacji mieszkaniowej. Brak aktualizacji wniosku w ciągu 30 dni uznany zostanie za rezygnację z oczekiwania na najem lokalu.

III. 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.

§ 9

1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte są umowy najmu na czas nieoznaczony, mogą dokonać zamiany tych lokali na inne lokale pozostające w dyspozycji tego samego wynajmującego.
2. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę lokali.
3. Zamiana lokali pomiędzy osobami zainteresowanymi wymaga ich zgody.

§ 10.

Dopuszcza się zamianę lokalu na lokal nie zasiedlony pod warunkiem, że lokal pozostawiony ma większy metraż lub wyższy standard oraz jest w stanie nadającym się do natychmiastowego zasiedlenia.

§ 11.

1. Odmowa udzielenia zezwolenia na zamianę lokalu może nastąpić w przypadku :
 - a) zaniżenia powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną uprawnioną osobę w gospodarstwie domowym najemcy,

- b) jeżeli przedmiotem zamiany jest lokal socjalny,
- c) jeżeli wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym ,uprawnia najemcę do otrzymania lokalu socjalnego.

IV. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o wynajem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 12.

Zakwalifikowanie wniosku do oddania lokalu w najem na czas nieokreślony lub lokalu socjalnego następuje po spełnieniu warunków zawartych w niniejszej uchwale.

§ 13.

Ustalenie najemcy lokalu mieszkalnego i socjalnego następuje przez Wójta Gminy po zasięgnięciu opinii Komisji Komunalnej.

§ 14.

- 1.Wójt po zapoznaniu się z opinią Komisji Komunalnej ustala listę osób oczekujących na oddanie w najem lokalu na czas nieokreślony lub lokalu socjalnego.
- 2.Projekt listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 1 miesiąca na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na jego stronie internetowej .
- 3.Projekt listy winien zawierać informację o możliwości składania skarg i zażaleń.
- 4.Po upływie jednego miesiąca Komisja Komunalna rozpatruje zgłoszone uwagi i zastrzeżenia ,przedstawiając swoją opinię Wójtowi Gminy.

§ 15.

Osoba umieszczona na liście oczekujących na oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego zostaje skreślona z listy w razie:

- a) wzrostu dochodów gospodarstwa domowego wnioskodawcy ponad 20 % wysokości określonej w niniejszej uchwale.
- b) dwukrotnej odmowy przyjęcia lokalu bez uzasadnionej przyczyny.
- c) uzyskania tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 16.

Umowy najmu na lokale mieszkalne i socjalne zawierane są przez Zarządcę Budynków Komunalnych w Tworogu.

§ 17.

Ugody w sprawie zaległych i bieżących należności czynszowych zawiera zarządca budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy .

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

§ 18.

1. Wójt może oddać w najem lokal osobom ,które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a które nie wstąpiły w najem lokalu w okresie do 12 miesięcy od dnia śmierci najemcy pod warunkiem ,że faktycznie z nim zamieszkiwały przez okres 3 lat oraz że w lokalu nie występują zaległości w czynszu lub dewastacja.
2. W celu potwierdzenia faktycznego zamieszkiwania należy przedłożyć potwierdzenia administratora budynku.
3. Postanowień ust.1 nie stosuje się do osób ,które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu.

VI. Kryteria oddania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m2.

§ 19

Lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m2 zwolniony przez dotychczasowego najemcę może być oddany w najem osobie, która była umieszczona na liście, a która została z niej skreślona w związku ze wzrostem dochodu.

§ 20.

Traci moc uchwała Rady Gminy Tworóg Nr VIII/112/2003 z dnia 26 czerwca 2003 roku w sprawie: zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy..

§ 21.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tworóg

§ 22.

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

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Tworóg
Maria Łukaszek