

**UCHWAŁA NR II/22/2014
RADY GMINY HAŻLACH**

z dnia 31 marca 2014 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Hażlach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) Rada Gminy

uchwała:

§ 1.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Hażlach.

Rozdział I.

Postanowienia ogólne

Pkt. 1 W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Hażlach wchodzi następujące rodzaje lokali:

- a) mieszkalne.
- b) socjalne.
- c) związane ze stosunkiem pracy.

Pkt. 2 Ilekroć w zasadach jest mowa:

- a) o ustawie; należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r. poz. 150).
- b) o najniższej emeryturze; należy przez to rozumieć najniższą emeryturę ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku,
- c) o dochodzie gospodarstwa domowego; należy przez to rozumieć definicję określoną w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013r. poz.966 z późn. zm.).

Pkt. 3 Mieszkaniowy zasób Gminy Hażlach tworzą lokale stanowiące własność Gminy Hażlach.

Rozdział II.

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

Pkt. 4 Ustala się wysokość dochodu dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu:

- a) lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony – średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający w gospodarstwie jednoosobowym 120% najniższej emerytury a w gospodarstwie wieloosobowym 100% najniższej emerytury.
- b) lokalu socjalnego - średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający w gospodarstwie jednoosobowym 75% najniższej emerytury a w gospodarstwie wieloosobowym 50% najniższej emerytury.

Pkt. 5 Najemca, którego średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium określonego w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, który uzyskał odmowę przyznania dodatku mieszkaniowego ze względu na przekroczenie normatywnej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, może ubiegać się o obniżkę czynszu do 20% za zajmowany lokal mieszkalny.

Rozdział III.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

Pkt. 6 Określa się następujące warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- a) powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowego i mniejsza niż 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
- b) zajmowanie lokalu o złym stanie technicznym, potwierdzone opinią organów nadzoru budowlanego lub ekspertyzą uprawnionego rzeczoznawcy,
- c) udokumentowana utrata możliwości korzystania z dotychczasowego lokalu.

Rozdział IV.

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

Pkt. 7 Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- a) spełniają jednocześnie kryterium dochodowe określone w pkt. 4 lit.a) i przynajmniej jeden z warunków zamieszkiwania kwalifikujący do ich poprawy,
- b) utraciły uprawnienie do dalszego zajmowania lokalu socjalnego i spełniają kryteria dochodowości określone w pkt.4 lit a).

Pkt. 8 Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- a) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, pożaru lub katastrofy budowlanej,
- b) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- c) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w niedostatku, wskutek czego ich dochód miesięczny nie pozwala na najem lokalu na zasadach ogólnych, a także nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, w którym mogłyby zamieszkać.

Pkt. 9 Za osobę znajdującą się w niedostatku uznaje się osobę, której średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym - 75% najniższej emerytury a w gospodarstwie wieloosobowym - 50% najniższej emerytury.

Pkt. 10 Umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal spełnia wszystkie kryteria określone w zasadach, a ponadto:

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

Rozdział V.

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

Pkt. 11 Zamiana lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy i zamiana lokali należących do innych zasobów może być dokonywana tylko za obopólnym porozumieniem najemców, po wyrażeniu pisemnej zgody wynajmujących i pod warunkiem spełnienia łącznie następujących warunków:

- a) nie zalegania z opłatami za lokal,
- b) przestrzegania zasad porządku domowego,
- c) utrzymywania lokalu w należyтым stanie
- d) w wyniku zamiany powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie będzie mniejsza w przypadku gospodarstwa wieloosobowego niż 5 m² a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m².

Rozdział VI.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

Pkt. 12 Osoba ubiegająca się o najem lokalu, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, składa wniosek w Urzędzie Gminy Hażlach określający w szczególności:

- a) dotychczasowe warunki zamieszkania,
- b) liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkiwania z wnioskodawcą,
- c) wysokość dochodów osiągniętych przez członków rodziny, zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, w okresie ostatnich sześciu miesięcy,
- d) oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu,

który po pozytywnym zweryfikowaniu zostaje wpisany do rejestru osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Pkt. 13 Osoby wpisane do rejestru osób oczekujących na przydział lokalu są zobowiązane do aktualizowania do 31 marca każdego roku określonej we wniosku sytuacji dochodowej i mieszkaniowej, a brak aktualizacji w terminie powoduje wykreślenie z rejestru.

Pkt. 14 Rozpatrywanie zarejestrowanych wniosków następuje w każdym przypadku dysponowania przez Wójta Gminy wolnymi lokalami mieszkalnymi z zachowaniem warunków określonych w zasadach.

Pkt. 15 Najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Hażlach następuje na podstawie umowy sporządzonej przez wynajmującego, określającej szczegółowe warunki najmu.

Pkt. 16 Coroczną informację o stanie zasobu mieszkaniowego Gminy Wójt przedstawia Gminnej Komisji Komunalnej i Rozwoju Gospodarczego.

Rozdział VII.

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

Pkt. 17 Gmina nie zawiera umów najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, a osoby takie wzywa się do dobrowolnego opuszczenia lokalu w wyznaczonym terminie, po upływie którego występuje się z pozwem o eksmisję.

Rozdział VIII.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

Pkt. 18 Lokale przekraczające powierzchnię 80 m², oddawane są w najem za zapłatą czynszu, ustalonego w drodze publicznego przetargu na najem lokalu, przy ustaleniu stawki wyjściowej przetargu stanowiącej 120% stawki określonej na podstawie art.8 pkt 1 ustawy.

Pkt. 19 W szczególnie uzasadnionych przypadkach tj. w odniesieniu do rodzin wielodzietnych - troje i więcej dzieci - lub osób o znacznym stopniu niepełnosprawności poruszających się na wózku inwalidzkim można wynająć lokal, o którym mowa w Pkt. 18 w trybie bezprzetargowym, przy zachowaniu stawki 120%.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza Wójtowi Gminy Hażlach.

§ 3.

Traci moc uchwała Rady Gminy Hażlach nr XVI/158/2004 z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Hażlach.

§ 4.

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

**PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY**

Grażyna Krehut