

UCHWAŁA NR XX/137/2016
RADY MIEJSKIEJ W ZDUNACH
z dnia 29 czerwca 2016r.

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

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) 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 2014 r. poz. 150 z późn. zm.),

Rada Miejska uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zduny w tym:

- 1) 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;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) osoby uprawnione do zawarcia umowy. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- 4) 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;
- 5) 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) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²;
- 8) adaptacja lokali niemieszkalnych na mieszkalne na koszt przyszłego najemcy.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.);
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Zduny;
- 3) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Zduny;
- 4) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Zdun;
- 5) lokalu - rozumie się przez to lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zduny;

- 6) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;
- 7) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni;
- 8) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.);
- 9) gospodarstwie domowym - rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o przydział lokalu, samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa wywodzą z prawa tej osoby;
- 10) najniższej emeryturze - rozumie się przez to kwotę najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski";
- 11) komisji mieszkaniowej - rozumie się przez to komisję mieszkaniową powołaną przez Burmistrza Zdun.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§3. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przez Gminę może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§4. Oddanie w najem lokalu socjalnego na czas oznaczony przez Gminę może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku;

- 2) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§5.1. Gmina może obniżyć wysokość czynszu dla lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony w przypadku, gdy średni miesięczny dochód w przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza:

- 1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Obniżka obowiązującej stawki czynszu może być zastosowana w wysokości:
- 1) 10 % w przypadków najemców, o których mowa w ust. 1 pkt 1;
 - 2) 20% w przypadków najemców, o których mowa w ust. 1 pkt 2.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada do 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i do 10 m² (włącznie) na osobę w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu przeznaczonym do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny, lub w lokalu, który nie spełnia warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Weryfikacja odbywa się na podstawie dostarczonej dokumentacji wydanej przez uprawnione organy oraz podczas wizji lokalowej dokonywanej przez komisję mieszkaniową;
- 3) osoby bezdomne, przebywające w schroniskach, noclegowniach, opuszczające dom dziecka, których ostatnie stałe miejsce zamieszkania było w Gminie Zduny - fakt przebywania w takiej placówce wymaga potwierdzenia przez kierownika lub uprawnionego pracownika placówki;
- 4) osoby opuszczające zakłady karne, areszty śledcze i nie posiadające miejsca do zamieszkania, a zameldowane w Gminie Zduny na pobyt stały przed umieszczeniem w zakładzie karnym.

Rozdział 4.

Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokali na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

§7. Osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu musi spełniać łącznie niżej podane kryteria:

- 1) zamieszkiwania w warunkach kwalifikujących ją do ich poprawy;
- 2) osiągania dochodów na poziomie określonym w niniejszej uchwale;
- 3) zamieszkiwania na terenie Gminy co najmniej 5 lat, w tym co najmniej 2 lata w ostatnim miejscu zamieszkania. Fakt zamieszkiwania musi być potwierdzony

zameldowaniem na pobyt stały, zameldowaniem na pobyt tymczasowy lub oświadczeniem o posiadaniu centrum życiowego w Gminie.

§8. Kryteriów, o których mowa w § 7 nie stosuje się przy rozpatrywaniu wniosków o umieszczenie na listach:

- 1) osób podlegających przekwaterowaniu do lokalu zamiennego;
- 2) osób zobowiązanych do opróżnienia zajmowanych lokali na podstawie prawomocnych wyroków sądów w sprawach o eksmisję;
- 3) osób zobowiązanych do opróżnienia zajmowanych lokali na podstawie innych prawomocnych orzeczeń sądowych lub decyzji administracyjnych;
- 4) osób pozbawionych mieszkania w wyniku klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego uniemożliwiającego zamieszkiwanie w zniszczonym mieszkaniu;
- 5) osób zamieszkujących w lokalach przeznaczonych do rozbiórki, w tym w lokalach komunalnych, których rozbiórka jest związana z budową nowych lokali komunalnych;
- 6) osób opuszczających dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą w wyniku osiągnięcia pełnoletniości i nie posiadających własnego mieszkania, a zamieszkujących na terenie Gminy Zduny na pobyt stały przed umieszczeniem w domu dziecka, rodzinie zastępczej lub innej placówce opiekuńczo-wychowawczej.

§9. Osoby ubiegające się o najem lokalu, a zamieszkujące już w gminnym zasobie mieszkaniowym lub ubiegające się o przedłużenie umowy najmu na lokal socjalny, nie mogą posiadać zaległości w opłatach za zajmowany lokal na rzecz wynajmującego w momencie składania wniosku.

§10.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje w kolejności osobom, które:

- 1) utraciły dotychczas zajmowane lokale w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;
- 2) które zamieszkują w budynkach lub lokalach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia lub zdrowia, a gmina ma obowiązek dostarczenia lokalu zamiennego;
- 3) wnioskodawcy, z którymi nie zawarto umowy w roku poprzednim, według kolejności z listy pozostałej do zrealizowania. Według tej zasady w grupie tej umieszcza się również wnioskodawców, którzy w roku mijającym byli ujęci na liście osób oczekujących na najem lokalu socjalnego, a których uzyskane dochody kwalifikują ich na listę osób oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony;
- 4) opuściły rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletniości, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina Zduny ;
- 5) wnioskodawcy spełniający kryterium mieszkaniowe w kolejności od najmniejszej powierzchni pokoi przypadającej na jedną osobę w miejscu zamieszkania wnioskodawcy. W przypadku równego kryterium

mieszkaniowego, na wcześniejszej pozycji zamieszcza się wnioskodawcę posiadającego niższy dochód przypadający na osobę w gospodarstwie domowym;

- 6) ubiegającym się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal o mniejszej powierzchni lub o niższym standardzie;
 - 7) które zamieszkują w budynku przeznaczonym do modernizacji lub remontu;
 - 8) sytuacja zdrowotna wnioskodawcy lub członków jego rodziny według zaleceń lekarskich wymaga poprawy warunków mieszkaniowych.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje w kolejności osobom:
- 1) utraciły dotychczas zajmowane lokale w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;
 - 2) którym na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opróżnienie i opuszczenie lokalu, przyznano prawo do otrzymania lokalu socjalnego - wnioskodawcy z roku poprzedniego i nowi. W przypadku takiej samej ilości osób w gospodarstwie domowym, na wcześniejszej pozycji listy, umieszcza się wnioskodawcę umieszczonego na wcześniejszej pozycji listy w roku poprzednim;
 - 3) w stosunku do których Gmina ma obowiązek dostarczenia lokalu zamiennego;
 - 4) innym niż wymienionym w pkt 2, z którymi nie zawarto umowy najmu w roku poprzednim (w kolejności od najliczniejszych rodzin do jednoosobowych). W przypadku takiej samej ilości członków gospodarstwa domowego, na wcześniejszej pozycji listy umieszcza się wnioskodawcę umieszczonego na wcześniejszej pozycji listy w roku poprzednim. Według tej samej zasady umieszcza się również wnioskodawców, którzy w roku poprzednim ujęci byli na liście osób oczekujących na najem na czas nieoznaczony, a których dochód kwalifikuje na listę osób oczekujących na najem lokalu socjalnego;
 - 5) osoby ubiegające się o lokal po raz pierwszy, w tym osoby opuszczające zakłady karne, których ostatnim miejscem zameldowania była Gmina Zduny oraz osoby zobowiązane do opuszczenia zajmowanych lokali na podstawie prawomocnych wyroków i orzeczeń sadu innych niż wynikających z art. 14 ust. 1 ustawy oraz decyzji administracyjnych (w kolejności od najliczniejszych rodzin do osób samotnych). W przypadku takiej samej ilości członków rodziny wnioskodawcy na wcześniejszej pozycji listy umieszcza się wnioskodawcę posiadającego niższy dochód na osobę w gospodarstwie domowym.
3. W wyjątkowych przypadkach, uwzględniając szczególną sytuację rodzinno - mieszkaniową wnioskodawcy, bądź szczególne okoliczności sprawy, Burmistrz może przyznać lokal mieszkalny pomimo nie zaistnienia przesłanki, o której mowa w ust. 1 i 2, po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji mieszkaniowej.

§11.1. Na lokale socjalne przeznaczone są lokale o obniżonej wartości, a w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym.

2. Decyzję o przekwalifikowaniu lokalu na lokal socjalny, bądź lokalu socjalnego na lokal (w przypadku podwyższenia standardu dotychczasowego lokalu socjalnego) podejmuje Burmistrz w drodze zarządzenia.

3. Po upływie okresu na jaki była zawarta umowa najmu lokalu socjalnego przedłużyć się ją na wniosek najemcy na kolejny okres, nie dłuższy niż 2 lata, pod warunkiem, że dochód miesięczny w gospodarstwie domowym dotychczasowego najemcy nie przekracza progów określonych w § 4 uchwały. W przypadku wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w uchwale uzasadniającej oddanie w najem lokalu socjalnego, od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

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.

§12.1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.

2. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga pisemnej zgody wynajmującego. Wynajmujący wyraża zgodę na zamianę lokalu, jeżeli zamiana nie narusza interesów najemcy, doprowadza do poprawy warunków zamieszkania, najemca nie zalega z opłatami na rzecz wynajmującego lub jest korzystna dla gminy.
3. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów.
4. Zamiana lokali może nastąpić również w przypadku osób, które zamieszkują w budynku lub lokalu wymagającym opróżnienia, przeznaczonym do rozbiórki, remontu lub sprzedaży przez gminę.
5. Zamiana lokali następuje poprzez rozwiązanie dotychczas obowiązującej umowy i podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego, następnie zawarciu nowej umowy najmu na lokal i protokolarnym jego przekazaniu.
6. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, następuje wyłącznie na pisemny wniosek zainteresowanych osób i wymaga zgody Burmistrza .
7. Wyrażenie zgody Burmistrza na dokonanie zamiany, o której mowa wyżej następuje po akceptacji na zamianę przez właściciela, wynajmującego lub dysponenta lokalu zajmowanego w innych zasobach oraz wyrażeniu zgody przez wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkałe w wynajmowanym lokalu.

Rozdział 6.

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

§13.1. Wnioski o najem lokalu na czas nieoznaczony albo lokalu socjalnego, składa się do Burmistrza Zdun , na obowiązującym formularzu do pobrania Urzędzie Miejskim w Zdunach, wraz z:

- 1) dokumentami o uzyskanych dochodach;
 - 2) innymi dokumentami, które mogą mieć wpływ na ustalenie kryteriów przydziału lokalu, potwierdzające aktualną trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną;
 - 3) oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych;
 - 4) oświadczeniem o stanie majątkowym;
 - 5) oświadczeniem o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego (budynku mieszkalnego);
 - 6) oświadczeniem o wyrażeniu zgody na przeprowadzenie wizji w miejscu pobytu. Nie złożenie oświadczenia lub brak zgody na przeprowadzenie wizji w miejscu zamieszkania wnioskodawcy powoduje, że wniosek nie podlega rozpatrzeniu.
2. Każda osoba może figurować tylko w jednym wniosku o najem lokalu.
 3. Z wnioskiem o umieszczenie na liście osób oczekujących na lokal socjalny - w przypadku osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądu, może wystąpić wierzyciel. W takiej sytuacji, złożenie obowiązującego formularza wniosku, może zostać zastąpione złożeniem przez wierzyciela lub komornika sądowego stosownego pisma.
 4. Osoby, które zostały umieszczone na rocznych listach o najem lokalu, a go nie otrzymały w roku poprzednim w przypadku, gdy są zainteresowane ponownym ujęciem ich na rocznej liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, zobowiązane są do złożenia nowego wniosku.
 5. Nie złożenie wniosku przez osoby o których mowa ust. 4 uznaje się za rezygnację z ubiegania się o najem lokalu i powoduje wykreślenie z listy. Ponowne złożenie wniosku nie dotyczy osób, o których mowa w art. 14 ust. 1 ustawy.
 6. Złożone wnioski, z wyłączeniem składanych na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy, są weryfikowane pod względem spełnienia kryteriów określonych w § 7.
 7. Wnioski o najem lokalu, o których mowa w ust. 1, można składać przez cały rok z tym, że rozpatrzeniu w danym roku podlegają wnioski złożone do 30 września danego roku. Wnioski złożone po tej dacie rozpatrywane są w roku następnym.
 8. W przypadku zmiany danych zawartych we wniosku w okresie od jego złożenia do dnia publikacji projektów rocznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, osoba ubiegająca się o najem obowiązana jest niezwłocznie, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania, dokonać korekty złożonego wniosku.

§14.1. Wnioski o najem lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych rozpatruje komisja mieszkaniowa.

2. Komisja mieszkaniowa ustala, w terminie do 31 października każdego roku, projekty rocznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych na rok następny. Rozpatrzeniu przez komisję podlegają wnioski złożone do 30 września danego roku.
3. Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązania gminy do zawarcia umowy najmu z wnioskodawcą.

4. Wnioski zawierające nieaktualne dane pozostawia się bez rozpoznania.
5. Projekty list podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń urzędu gminy, na okres nie krótszy niż 14 dni.
6. Uwagi i zastrzeżenia dotyczące projektów list każdy zainteresowany może zgłaszać do burmistrza w terminie 21 dni od dnia ich upublicznienia. Zgłoszone uwagi i wnioski rozpatrywane są niezwłocznie przez komisję mieszkaniową, która po zakończeniu procedury przekazuje listy na przyszły rok kalendarzowy Burmistrzowi.
7. Burmistrz zatwierdza listy osób uprawnionych do najmu na przyszły rok kalendarzowy w terminie do 31 grudnia i podaje je do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu.
8. Roczne listy osób zakwalifikowanych do najmu zachowują ważność do czasu zatwierdzenia nowych list na kolejny rok.
9. W razie konieczności ustalenia dodatkowej listy w trakcie roku kalendarzowego, komisja przeprowadza procedurę poza terminami określonymi w ust. 2, rozpatrując wnioski złożone do dnia dodatkowego posiedzenia.

§15.1. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i opiniowania wniosków na najem lokali sprawuje komisja mieszkaniowa, zwana dalej komisją.

2. Komisję mieszkaniową powołuje Burmistrz w drodze zarządzenia.
3. Komisja mieszkaniowa składa się minimum z 5 osób powołanych spośród przedstawicieli Rady Miejskiej, pracowników Urzędu Miejskiego oraz Miejsko - Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.
4. Do zadań komisji należy:
 - 1) uczestniczenie w wizji pomieszczeń zajmowanych przez wnioskodawców;
 - 2) opiniowanie wniosków o najem;
 - 3) przygotowywanie projektów list na najem lokali na czas nieoznaczony i na najem lokali socjalnych;
 - 4) opiniowanie i rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących projektów list;
 - 5) sporządzanie ostatecznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy na czas nieoznaczony i na lokal socjalny oraz przedłożenie Burmistrzowi w celu zatwierdzenia;
 - 6) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o przedłużenie umów najmu na lokal socjalny. W stosunku do tych wniosków nie przeprowadza się wizji i wnioskodawców nie umieszcza się na listach uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
 - 7) opiniowanie wniosków o przydział lokalu niemieszkalnego do adaptacji na lokal mieszkalny.

§16. Zawieranie umów z osobami ujętymi na listach, następuje w miarę posiadanych wolnych lokali.

§17. W okresie oczekiwania na przydział lokalu wnioskodawca ma prawo do dwukrotnej rezygnacji z lokali zaproponowanych do zasiedlenia, przy odmowie trzeciego proponowanego lokalu, wnioskodawca podlega skreśleniu z listy.

§18. Zasada, o której mowa w § 17 nie dotyczy osób, którym przyznano uprawnienia do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy - osoby takie nie mają prawa wyboru lokalu.

§19. Nie zawarcie przez strony umowy najmu na przyznany lokal w ciągu 30 dni od dnia odebrania pisma o przydziale, bez uzasadnionej przyczyny, powoduje wygaśnięcie uprawnień do przyznanego lokalu oraz powoduje skreślenie z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu w danym roku.

Rozdział 7.

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

§20.1. Prawo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy, na czas nieoznaczony, przysługuje także: małżonkowi nie będącemu współnajemcą lokalu, dzieciom najemcy i jego współmałżonka, rodzicom oraz innym osobom wobec, których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobie, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli dotychczasowy najemca opuścił lokal i wymeldował się zmieniając miejsce zamieszkania. Najem może nastąpić pod warunkiem, że osoba pozostawiona zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu co najmniej 5 lat, spełnia kryterium dochodowe i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji mieszkaniowej Burmistrz może - w szczególnie uzasadnionych przypadkach - zawrzeć umowę najmu z osobami nie spełniającymi wymogów zawartych w ust. 1.
3. Osoby pozostające w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy na mocy art. 691 Kodeksu cywilnego, zobowiązane są go opuścić przed upływem 3 miesięcy od daty zgonu najemcy.

Rozdział 8.

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

§21. Lokal mieszkalny o powierzchni przekraczającej 80 m² może być wynajęty:

- 1) osobie, która uzyska do niego uprawnienia w wyniku dobrowolnej zamiany lokali;
- 2) osobie posiadającej uprawnienia do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, której gospodarstwo domowe składa się co najmniej z 5 osób;
- 3) osobie, której gospodarstwo domowe składa się z mniej niż 5 osób, o ile co najmniej jednej z nich przysługuje uprawnienie - wynikające z przepisów szczególnych - do dodatkowej powierzchni ze względu na stan zdrowia;
- 4) osobie, która dokonała adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne;
- 5) osobie, która prawo najmu uzyskała w drodze postępowania przetargowego na najem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80m². Postępowanie przetargowe przeprowadza się po zaspokojeniu potrzeb rodzin wielodzietnych ujętych na liście osób uprawnionych na najem lokali na czas nieoznaczony.

Rozdział 9.

Adaptacja lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne na koszt przyszłego najemcy.

§22.1. Adaptacja lokali niemieszkalnych na mieszkalne polega na nadbudowie, rozbudowie, przebudowie lub odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych.

2. Lokale przewidziane do adaptacji typuje Burmistrz.
3. Informacje o lokalach przeznaczonych do adaptacji na koszt własny każdorazowo podawane są do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej urzędu, przez okres co najmniej 14 dni.

§23.1. Procedurę ubiegania się o przyznanie lokalu niemieszkalnego do adaptacji na lokal mieszkalny z zasobów gminy rozpoczyna złożenie wniosku o jego przydział.

2. Osoba ubiegająca się o przyznanie lokalu niemieszkalnego do adaptacji na lokal mieszkalny musi spełniać kryterium dochodowe, uprawniające do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony oraz zamieszkiwać na terenie Gminy przez okres minimum 5 lat.
3. Złożone na stosownym formularzu w Urzędzie Miejskim wnioski o przydział lokalu niemieszkalnego do adaptacji na lokal mieszkalny, przekazane zostają do zaopiniowania komisji mieszkaniowej.

§24. Wyboru osób, które otrzymają skierowanie na zawarcie umowy na adaptację lokalu niemieszkalnego na lokal mieszkalny dokonuje Burmistrz -po zapoznaniu się z opinią komisji mieszkaniowej.

§25. Burmistrz zawiera umowy na adaptację lokalu niemieszkalnego na lokal mieszkalny, w której określone zostaną w szczególności warunki udostępnienia lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki stron umowy.

§26. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu, z osobą dokonującą adaptacji podpisana zostaje umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe.

§27.1. Ustalenie projektów rocznych list osób zakwalifikowanych do najmu lokali na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych na rok 2017, nastąpi w terminie do końca września 2016 r.

2. Wnioski o najem lokali socjalnych w Perzycach składać należy w terminie do 29 lipca 2016 roku.
3. Ustalenie listy osób zakwalifikowanych do najmu lokali socjalnych w Perzycach nastąpi do końca września 2016 roku.

§28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zdun.

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
Kurkiewicz
Elżbieta Kurkiewicz

UZASADNIENIE

Określenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali jest ustawowym obowiązkiem Rady Miejskiej.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) zobowiązuje Radę Miejską do określenia w szczególności:

1. wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie stawek obniżek czynszu
2. warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy
3. kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego
4. 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
5. tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej
6. zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wystąpiły po śmierci
7. kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

Ustalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zduny jest wymogiem przystosowania ich do obecnych czasów uwzględniającą obecną politykę mieszkaniową gminy i stan jej finansów. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest celowe i uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
Kurkiewicz
Elżbieta Kurkiewicz