

**UCHWAŁA NR XXII/124/2012
RADY GMINY PIASKI**

z dnia 28 września 2012 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaski

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt. 2, oraz ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) oraz art. 18 ust.2 pkt.15 oraz art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) Rada Gminy Piaski uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne.**

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaski

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Piaski
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31. Poz. 266 z 2005 r. z późn.zm).
- 3) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Piaski.
- 4) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Piaski
- 5) dochodzie- pojęcie dochodu określa ustawa o dodatkach mieszkaniowych
- 6) najniższej emeryturze – rozumie się kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”
- 7) gospodarstwie domowym – rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o przydział lokalu, samodzielnie zajmującą albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawo do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby.

§ 3. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy na zasadach określonych w ustawie.

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

§ 4. Gmina Piaski gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne osobom, które zamieszkują na terenie Gminy a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

§ 5. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy z wyjątkiem lokali socjalnych mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony.

§ 6. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem tylko za zapłatę czynszu wolnego.

§ 7. Odstępuje się od pobierania kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu.

**Rozdział 3.
Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.**

§ 8. Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać osoba, która zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej i której dochody w gospodarstwie domowym określone w §2 pkt.5, w okresie poprzedzającym 3 miesiące nie przekroczyły 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 9. Gmina wydzieli z mieszkaniowego zasobu lokale, które będą oddawane w najem jako lokale socjalne.

§ 10. 1. Lokal socjalny może być przydzielony wyłącznie osobie, która nie ma tytułu prawnego do innego lokalu i której dochody gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym 3 miesiące nie przekroczyły 75 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, a 35 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. W pierwszej kolejności będzie zawierać się umowy na lokal socjalny z osobami mającymi orzeczenia sądu o uprawnieniach do lokalu socjalnego.

3. Umowy najmu lokali socjalnych będzie zawierać się na czas oznaczony, nie krótszy niż 1 rok. Umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następne okresy, jeżeli najemca nadal znajduje się sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 11. Najemcą lokalu zamiennego może być wyłącznie osoba, której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny, albo zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego, bądź podlega przekwaterowaniu z uwagi na zły stan techniczny, albo utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

§ 12. 1. Najemcą lokalu mieszkalnego o powierzchni przekraczającej 80 m² może być osoba, której przydział takiego lokalu jest uzasadniony interesem społeczności lokalnej, zasad współżycia społecznego (wielodzietność, niepełnosprawność)

2. Najemcą lokalu o powierzchni przekraczającej 80 m² może zostać także osoba, której dochody z gospodarstwa domowego określone w §2 pkt.5, w okresie poprzedzającym 3 miesiące wynosiły co najmniej wysokość dwóch najniższych emerytur.

§ 13. 1. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w półroczu poprzedzającym datę złożenia wniosku, o ile dochód nie będzie przekraczać kwoty:

a) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym

b) 40% w gospodarstwie wieloosobowym

2. O obniżenie wysokości czynszu mogą ubiegać się osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu, wyłączając najemców lokali socjalnych.

3. Najemca może ubiegać się o obniżenie wysokości czynszu na okres nie dłuższy niż 3 miesiące.

4. O wysokości obniżki czynszu każdorazowo decyduje Wójt.

Rozdział 4.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych

§ 14. 1. Załatwianie spraw o najem lokali mieszkalnych i socjalnych rozpoczyna się z chwilą złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

2. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny.

3. Wnioski o zawarcie umów najmu opiniowane będą przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, co ma na celu poddanie realizacji tych spraw kontroli społecznej.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest przez Wójta Gminy Piaski.

5. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi:

a) przedstawiciel Rady Gminy Piaski,

b) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Piaskach.

6. W pracach Komisji uczestniczy ponadto z głosem doradczym przedstawiciel Urzędu Gminy Piaski.

7. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

1) dokonywanie oględzin pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,

2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu.

Rozdział 5.

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

§ 15. 1. W przypadku zgonu najemcy prawo do zawarcia umowy posiadają:

- a) małżonek nie będący współnajemcą lokalu,
- b) dzieci najemcy i jego współmałżonkowie,
- c) inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych,
- d) osoba, która pozostawała z najemcą we wspólnym pożyciu.

2. Jeżeli w lokalu pozostają inne osoby niż wymienione w ust. 1. Komisja Mieszkaniowa rozpatruje wniosek o zawarcie umowy najmu lub wnioskuje do Wójta Gminy o przeprowadzenie postępowania zmierzającego do eksmisji osób przebywających w lokalu.

3. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę:

- 1) wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępными, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu głównego najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca:
 - a) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
 - b) uzyskał tytuł prawny do zajmowanego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych nastąpiłoby przegęszczenie(poniżej 5m² powierzchni użytkowej na osobę),
 - c) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu z powodu zawarcia związku małżeńskiego.

Rozdział 6.

Zamiany mieszkań

§ 16. Ustala się warunki zamiany lokali mieszkalnych:

1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą Gminy.
2. Nie zezwala się na dokonanie zamiany gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej lub zamiana może zagrozić interesowi Gminy.

§ 17. 1. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny o wyższym standardzie wyposażenia.

2. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim, mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu, w którym utrudnienie w dostępie nie będzie występować.

Rozdział 7.

Postanowienia końcowe.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Piaski.

§ 19. Traci moc uchwała Nr XXXII/195/2001 Rady Gminy Piaski z dnia 30.11.2001. w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaski.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Irena Różalska