

**UCHWAŁA NR XLVI.534.2018
RADY MIASTA WOJKOWICE**

z dnia 23 kwietnia 2018 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.),

Rada Miasta Wojkowice uchwala

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wojkowice i tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta Wojkowice oraz ustala kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Wojkowice;
- 2) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.);
- 3) mieszkaniowym zasobie Miasta Wojkowice – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób miasta, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy;
- 4) mieszkańcu – rozumie się przez to osobę mającą miejsce zamieszkania na terenie Miasta Wojkowice;
- 5) wynajmującym – rozumie się przez to Gmina Wojkowice.
- 6) dochodzie – rozumie się przez to dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2017 poz. 180);
- 7) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;

§ 3. 1. Gmina Wojkowice tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez:

- gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym;
- powiększanie mieszkaniowego zasobu gminy m.in. w drodze: nabywania, budowy, nadbudowy budynków mieszkalnych, przebudowy powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkalne oraz zawierania umów najmu lokali mieszkalnych (z osobami trzecimi) z przeznaczeniem na realizację potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej;
- tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego;

2. Lokale mieszkalne pozyskane w drodze: zakupu, budowy, nadbudowy, przebudowy powierzchni niemieszkalnych będą przeznaczone do najmu w oparciu o zasady wynikające z niniejszej uchwały.

3. Burmistrz Miasta określi w drodze zarządzenia warunki na jakich powierzchnie niemieszkalne w budynkach wielomieszkaniowych stanowiących 100% własność gminy mogą być oddawane do przebudowy na lokale mieszkalne lub w celu powiększenia najmowanego lokalu przez osoby fizyczne i na ich koszt.

§ 4. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wojkowice wchodzi następujące rodzaje lokali:

- 1) lokale mieszkalne – lokale przeznaczone na wynajem na czas nieoznaczony,

- 2) lokale socjalne w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy o której mowa w ust. 1 są wyodrębnione z mieszkaniowego zasobu gminy zarządzeniem Burmistrza Miasta.
- 3) lokale oddawane w najem w trybie bezprzetargowym przeznaczone do remontu na koszt własny przyszłego najemcy;
- 4) lokale o powierzchni powyżej 80 m² oddawane w najem w trybie przetargu;

§ 5. 1. Burmistrz Miasta Wojkowice powołuje w drodze zarządzenia Komisję Mieszkaniową, której przedmiotem działania jest wstępna kontrola rozpatrywania wniosków osób ubiegających się o najem lub zamianę mieszkań, a także sprawdzanie warunków mieszkaniowych wnioskodawców.

2. Komisja Mieszkaniowa weryfikuje i opiniuje wniosek oraz przedstawia Burmistrzowi opinię co do zawarcia umowy najmu.

3. Komisja Mieszkaniowa bierze udział przy sporządzaniu listy osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się następujące sytuacje:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi (mieszkalna) w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 10 m² powierzchni użytkowej;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z podeszłego wieku bądź niepełnosprawności mieszkańca.

Rozdział 3.

Zasady i kryteria wyboru osób, z którymi mogą być zawarte umowy najmu na czas nieokreślony i umowy najmu lokali socjalnych

§ 7. Najemcą lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Wojkowice może być członek wspólnoty samorządowej mający miejsce zamieszkania na terenie Gminy Wojkowice lub zatrudnionym na czas nieokreślony na terenie gminy, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i ponadto spełniają kryteria dochodowe określone w § 10 niniejszej uchwały.

§ 8. Przez członków wspólnoty samorządowej nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się w szczególności: 1. osoby zamieszkujące w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub osoby, które utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego takiego jak: pożar, klęska żywiołowa, katastrofy i nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

2. osoby pełnoletnie nie posiadające tytułu prawnego do samodzielnego mieszkania, mieszkające w lokalach, w których na jednego członka gospodarstwa osobowego przypada mniej niż 10m² powierzchni mieszkalnej.

3. osoby opuszczające domy dziecka, rodzinne domy dziecka, domy opieki społecznej i rodziny zastępcze i nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 9. 1. Lokale mieszkalne wynajmuje się osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których dochód na 1 członka rodziny w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- w gospodarstwie jednoosobowym - 175% najniższej emerytury
- w gospodarstwie wieloosobowym - 100% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę

2. Lokale socjalne wynajmuje się osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których dochód w okresie 6 miesięcy poprzedzających zawarcie umowy najmu nie przekracza:

- w gospodarstwie jednoosobowym - 80% najniższej emerytury
- w gospodarstwie wieloosobowym - 50% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę

3. Lokale oddawane w najem w trybie bezprzetargowym przeznaczone do remontu na koszt własny przyszłego najemcy wynajmuje się osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których dochód na 1 członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- w gospodarstwie jednoosobowym - 300% najniższej emerytury
- w gospodarstwie wieloosobowym - 250% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę

4. Lokale oddawane w najem w trybie przetargu wynajmuje się osobom, których dochód na 1 członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- w gospodarstwie jednoosobowym - 200% najniższej emerytury
- w gospodarstwie wieloosobowym - 150% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę

5. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się wszelkie dochody (brutto) przeliczone na jedną osobę w rodzinie wnioskodawcy wg przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

§ 10. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wojkowice wynajmuje się na czas nieokreślony.

2. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawiera się w pierwszej kolejności z osobami pełnoletnimi, które:

- nie mają tytułu prawnego do innego lokalu, budynku lub jego części,
- dochód gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w 9 pkt 1,
- posiadają stałe lub czasowe zameldowanie na terenie Gminy Wojkowice,
- zamieszkują w lokalach, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 10m² powierzchni mieszkalnej,
- są zatrudnione na terenie Gminy Wojkowice na czas nieokreślony.

§ 11. 1. Lokale socjalne wynajmuje się na czas oznaczony nie przekraczający 3 lat.

2. Umowę o najem lokalu socjalnego zawiera się z osobami uprawnionymi, które:

- nie mają tytułu prawnego do innego lokalu, budynku lub jego części,
- dochody nie przekraczają wysokości określonej w § 9 pkt 2 niniejszej uchwały
- posiadają prawomocny wyrok sądu nakazujący opróżnienie dotychczas zajmowanego lokalu orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego,
- utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego takiego jak: pożar, klęska żywiołowa, katastrofy lub zamieszkują w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- opuścili dom dziecka oraz dom opieki społecznej, rodzinę zastępczą - w związku z uzyskaniem pełnoletności.

3. Umowy najmu z osobami, o których mowa w pkt 1 przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

4. Osoby, których dochód po upływie czasu na jaki została zawarta umowa najmu lokalu socjalnego, nie uzasadnia przedłużenia umowy, do czasu opróżnienia lokalu mieszkalnego, uiszczają odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

§ 12. Kolejność pozostałych osób, z którymi mogą być zawierane umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego ustala się z uwzględnieniem trudnej sytuacji mieszkaniowej wnioskodawców, potwierdzonej opinią Komisji Mieszkaniowej.

§ 13. 1. Lokale oddawane w najem w trybie bezprzetargowym przeznaczone do remontu na koszt własny przyszłego najemcy mogą być zakwalifikowane z pośród lokali mieszkalnych stanowiących wyłączną własność gminy Wojkowice.

2. Lista lokali oddawanych w najem w trybie bezprzetargowym przeznaczonych do remontu na koszt własny przyszłego najemcy podawana jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie Urzędu Miasta Wojkowice oraz na stronie internetowej wynajmującego.

3. Umowy najmu lokalu w trybie bezprzetargowym przeznaczonego do remontu na koszt własny przyszłego najemcy, mogą ubiegać się osoby, które łącznie spełnią poniższe warunki:

- posiadają stałe lub czasowe zameldowanie na terenie Gminy Wojkowice i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych
- zamieszkują w lokalach, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 10m² powierzchni mieszkalnej
- spełniają kryterium dochodowe określone w § 9 pkt 3,
- złożą oświadczenie o posiadaniu środków niezbędnych do wykonania remontu lokalu mieszkalnego na własny koszt (bez możliwości zrekompensowania go poprzez zwolnienie z czynszu lub obniżkę czynszu),
- nie posiadają zaległości publicznoprawnych oraz cywilnoprawnych wobec Miasta Wojkowice.

4. O prawo najmu lokalu do remontu na koszt własny mogą ubiegać się również osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu w zasobie mieszkaniowym Gminy Wojkowice a dobrowolnie chcące zmienić zajmowany lokal na inny lokal zakwalifikowany do remontu.

5. Wniosek o oddanie w najem lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym przeznaczonego do remontu na koszt własny najemcy składa się w siedzibie wynajmującego. O pierwszeństwie w zawarciu umowy o najem lokalu w trybie bezprzetargowym przeznaczonego do remontu na koszt własny przyszłego najemcy decyduje pozytywna opinia Komisji Mieszkaniowej.

6. Wynajmujący w toku postępowania może wzywać wnioskodawcę oraz pozostałe pełnoletnie osoby objęte wnioskiem do stawienia się w siedzibie wynajmującego w celu złożenia wyjaśnień lub dostarczenia do wglądu oryginałów dokumentacji stanowiącej załączniki do wniosku lub innej koniecznej celem weryfikacji sytuacji wnioskodawcy.

7. Czas remontu określa się na okres 6 miesięcy.

8. Po zakończeniu prac remontowych i technicznym odbiorze prac zostanie podpisana umowa najmu lokalu na czas nieokreślony.

9. Osobom, którym został przydzielony lokal do remontu, a które w terminie sześciu miesięcy od daty przekazania mieszkania nie rozpoczną prac budowlanych, może być on cofnięty i przeznaczony do ponownego przydziału.

§ 14. 1. Lokale należące do zasobów mieszkaniowych Gminy Wojkowice o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu, którego wysokość ustalona zostanie w drodze przetargu ustnego ogłoszonego przez Burmistrza Miasta, przy czym stawkę wyjściową stanowi czynsz naliczony w wysokości 3% aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu.

2. Regulamin przetargu, o którym mowa w pkt 1 określają odrębne przepisy.

Rozdział 4.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wojkowice oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu z osobami zajmującymi lokal na innych zasadach

§ 15. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wojkowice, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą dokonywać wzajemnej zamiany w oparciu o zgodnie złożone wnioski na zamianę zajmowanych lokali.

2. Zamiana lokali mieszkalnych o których mowa w pkt 1 wymaga pisemnej zgody właściciela lokalu.

3. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali komunalnych a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach może być dokonana po przedłożeniu zgody zarządcy tych lokali na jej dokonanie.

4. Odmowa wyrażenia zgody, o której mowa w pkt 2 może nastąpić tylko z uzasadnionej przyczyny w formie pisemnej.

5. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez Gminę Wojkowice lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

6. Zamiana lokalu może zostać dokonana tylko i wyłącznie wtedy, gdy Gmina posiada warunki do jej realizacji.

7. Warunkiem dokonania zamiany lokali mieszkalnych jest brak zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu.

§ 16. Najemcy lokali komunalnych mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu w celu poprawy warunków mieszkaniowych, jeżeli:

- stan zdrowia, trwałe kalectwo najemcy lub współzamieszkującego z nim członka rodziny uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu położonego na niższej kondygnacji,
- zajmowany przez najemcę lokal nie odpowiada potrzebom rodziny najemcy z uwagi na zbyt małą powierzchnię (powierzchnia pokoi w przeliczeniu na członka rodziny jest mniejsza niż 10m² powierzchni mieszkalnej),
- zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do potrzeb i najemca chce zmienić dotychczas zajmowany lokal na inny o mniejszej powierzchni.

§ 17. Zamiana lokali może również nastąpić w wyniku propozycji złożonej przez zarządcę zasobu mieszkaniowego gminy Wojkowice najemcy posiadającemu zaległości w opłatach z tytułu czynszu najmu w celu uniknięcia rozwiązania dotychczasowej umowy najmu i wystąpienia do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu, przedkładana jest propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie.

Rozdział 5.

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

§ 18. 1. Jeśli po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem w lokalu pozostały jego pełnoletnie dzieci, wstępni lub pełnoletnie rodzeństwo, a także osoby pozostające z najemcą we wspólnym pożyciu, może być z nimi zawarta umowa najmu lokalu z zastosowaniem stawek czynszu określonych przez Burmistrza Miasta - pod warunkiem, że w lokalu nie występują zaległości w opłatach czynszowych, a osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku, gdy z uwagi na wyprowadzenie się najemcy lokalu, w lokalu tym pozostanie współmałżonek lub były współmałżonek nie będący współnajemcą lokalu, który faktycznie w nim zamieszkiwał i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu - z osobą taką można zawrzeć umowę najmu ze stawką czynszową określoną zarządzeniem Burmistrza Miasta, pod warunkiem, że umowa najmu z poprzednim najemcą została skutecznie rozwiązana.

3. W przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostali jego wstępni, zstępni lub pełnoletnie rodzeństwo, którzy nie wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego lub powinowaci I stopnia (synowa, zięć, teściowa, teść) - wynajmujący może zawrzeć z tymi osobami umowę najmu, jeżeli przeprowadzone postępowanie wyjaśniające wykaże jednoznacznie, iż stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 2 lat i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

4. Osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w oparciu o art. 691 Kodeksu cywilnego, winny opuścić lokal w terminie wskazanym przez wynajmującego.

Rozdział 6.

Tryb rozpoznawania i załatwiania wniosków o najem lokali

§ 19. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Wojkowice zobowiązane są złożyć odpowiedni wniosek w Urzędzie Miasta Wojkowice.

2. Wniosek zostaje zarejestrowany przez właściwy w sprawach mieszkaniowych Wydział, który analizuje jego kompletność i zgodność z przepisami prawa.

3. Wnioski, o którym mowa w ust. 1, po przeanalizowaniu i wstępnej weryfikacji, przedstawia się Komisji Mieszkaniowej, która rozstrzyga o zakwalifikowaniu i umieszczeniu wnioskodawcy na liście osób uprawnionych do najmu lokalu zgodnie z kryteriami punktowymi przydziału lokali komunalnych stanowiącymi załącznik nr1.

4. Brak we wniosku danych podlegających ocenie, spowodowany niedokładnym wypełnieniem przez wnioskodawcę, skutkuje zerową punktacją za określone kryterium.

5. Warunkiem zakwalifikowania wniosków do przydziału, o których mowa w ust.1 jest spełnienie warunków określonych w rozdziale 3.

6. W przypadku, gdy złożony wniosek jest nie kompletny lub nie zostały złożone wszystkie niezbędne dokumenty, wyznacza się dodatkowy 7 dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie wskazanego terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

7. Podstawą do zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie osoby ubiegającej się o wynajem lokalu mieszkalnego na rocznej liście, aktualizowanej co najmniej raz w roku i podanej do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Wojkowice.

8. Wszystkie wnioski podlegają corocznej aktualizacji, zgodnie z informacją podaną na druku wniosku. Brak aktualizacji wniosku będzie traktowany jako rezygnacja z ubiegania się o lokal mieszkalny i skreślenie z listy osób oczekujących na najem lokalu.

Rozdział 7.

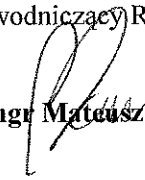
Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wojkowice.

§ 21. Traci moc uchwała Nr XIX/90/2004 Rady Miasta z dnia 24.06.2004 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wojkowice.

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

Przewodniczący Rady Miasta


mgr **Mateusz Mania**

KRYTERIA PUNKTOWE PRZYDZIAŁU LOKALU MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH
W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WOJKOWICE

1. Czas oczekiwania na przydział lokalu mieszkalnego
 - do 1 roku - 0 pkt
 - od 1 roku do 2 lat oczekiwania - 1 pkt
 - od 2 do 5 lat oczekiwania - 2 pkt
 - 5 lat i powyżej - 3 pkt
2. Meldunek
 - brak stałego zameldowania - 1pkt
3. Dzieci
 - jedno dziecko - 1 pkt
 - dwoje dzieci i więcej - 2 pkt
4. Metraż przypadający na 1 osobę
 - do 10m² - 2 pkt
 - od 10m² – 15m² - 1 pkt
 - powyżej 15 m² - 0 pkt
5. Dochody zgodnie z określonymi przepisami niniejszej uchwały
 - w granicach dochodu - 2 pkt
 - poniżej określonych progów dochodowych - 1 pkt
 - powyżej określonych progów dochodowych - 0 pkt

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta

Mateusz Mania