

**UCHWAŁA NR XX/125/2012
RADY MIEJSKIEJ W OPATOWIE**

z dnia 29 lutego 2012 r.

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

Na podstawie art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z póź. zm.) oraz art.4, art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z póź. zm.) Rada Miejska w Opatowie uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała niniejsza ustala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów, a w szczególności:

- 1) najmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych, w tym kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo najmu lokalu oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali,
- 2) warunki dokonywania zamiany lokali,
- 3) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

2. Przez „Mieszkaniowy zasób gminy” należy rozumieć zasób mieszkaniowy, o którym mowa w art.20 ust. 1 ustawy wymienionej w § 2 pkt 1 niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) artykułach bez bliższego określenia- należy przez to rozumieć artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z póź. zm.),
- 2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz.734 z późn. zm.),
- 3) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej corocznie w Monitorze Polskim przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w sprawie najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytur i rent,
- 4) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 5) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkującą i gospodarującą (gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami, stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe).

§ 3. Gmina Opatów realizować będzie jedynie potrzeby mieszkańców Miasta i Gminy Opatów:

- 1) stale zamieszkujących na terenie Miasta i Gminy Opatów,
- 2) innych osób zamieszkujących na terenie Miasta i Gminy Opatów przez okres co najmniej 5 ostatnich lat przed złożeniem wniosku o najem lokalu,
- 3) osób bezdomnych, przebywających na terenie Miasta i Gminy Opatów przez co najmniej 5 ostatnich lat przed datą złożenia wniosku o najem lokalu.

§ 4. Do najmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych uprawnione są osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu bądź budynku mieszkalnego oraz spełniają kryterium dochodowe określone w niniejszej uchwale.

§ 5. O poprawę warunków mieszkaniowych mogą ubiegać się osoby zamieszkujące:

- 1) lokale (budynki) nie spełniające wymogów pomieszczenia przeznaczonego na stały pobyt ludzi (np. zły stan techniczny),
-

2) lokale nadmiernie zagęszczone, w których powierzchnia mieszkalna nie zapewnia 5 m² na każdą osobę.

Rozdział 2.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu

§ 6. 1. Przepisy niniejszego rozdziału określają zasady wynajmowania lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów, na czas nieoznaczony.

2. Ilekroć w niniejszym rozdziale jest mowa o „lokalu” bez bliższego określenia, należy przez to rozumieć lokale, o których mowa w ust. 1.

§ 7. O najem lokalu mogą się ubiegać osoby pełnoletnie, zamieszkujące na terenie Miasta i Gminy Opatów, o których mowa w § 3, osiągające dochód z okresu ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku oraz z okresu ostatnich 3 miesięcy przed rozpatrzeniem wniosku w wysokości nie przekraczającej 150 % najniższej emerytury w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym i w wysokości nie przekraczającej 200% tej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 8. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu przysługuje osobom, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, przez co rozumie się nieposiadanie tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu bądź budynku mieszkalnego i spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 7 oraz przynajmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) zamieszkują w budynkach stanowiących własność Gminy Opatów, przeznaczonych do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny,
- 2) zamieszkują w budynkach stanowiących własność Gminy Opatów, przeznaczonych do remontu kapitalnego lub modernizacji,
- 3) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki pod inwestycje gminne,
- 4) zamieszkują w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie,
- 5) zamieszkują w lokalach nadmiernie zagęszczonych, w których powierzchnia mieszkalna nie zapewnia 5 m² na każdą osobę, albo w lokalach nie spełniających minimum wymogów jakie powinny spełniać pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi,
- 6) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru bądź wyeksploatowania budynku,
- 7) uprawnionym do lokalu zamiennego, na podstawie przepisów ustawy, gdy na gminie ciąży obowiązek jego dostarczenia,
- 8) opuściły dom dziecka (placówkę opiekuńczo-wychowawczą) z powodu pełnoletniości, do której trafiły z terenu Gminy Opatów.

2. W następnej kolejności, ponad wskazaną w ust. 1 najem lokalu przysługuje osobom, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 7, ubiegają się o najem lokalu co najmniej 3 lata, oraz spełniają przynajmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) zamieszkują w lokalach nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie,
- 2) osobom samotnie wychowującym dzieci,
- 3) rodzinom wielodzietnym tj. posiadającym co najmniej troje dzieci,
- 4) rodzinom, które wychowują dzieci z orzeczoną niepełnosprawnością oraz rodzinom, w których osoba posiada znaczny lub umiarkowany stopień niepełnosprawności, orzeczenie o całkowitej niezdolności do pracy i samodzielnej egzystencji lub orzeczenie o całkowitej niezdolności do pracy a także osoba ze stałą lub długotrwałą niezdolnością do pracy w gospodarstwie rolnym i do samodzielnej egzystencji.
- 5) znajdują się w innych niż określonych w pkt. 1 – 4, szczególnych sytuacjach życiowych, uzasadniających zapewnienie im lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów,

3. Dopuszcza się możliwość odstępstwa od kryteriów ustalonych w § 7 i § 8 ust. 1 i 2 w szczególnych sytuacjach życiowych osób ubiegających się o najem lokali mieszkalnych (np. ciężka, nieuleczalna choroba, niepełnosprawność, wiek wnioskodawcy ponad 75 lat).

Rozdział 3.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu

§ 9. 1. O najem lokalu socjalnego mogą się ubiegać osoby pełnoletnie, zamieszkujące na terenie Miasta i Gminy Opatów, osiągające dochód z okresu ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku oraz z okresu ostatnich 3 miesięcy przed rozpatrzeniem wniosku w wysokości nie przekraczającej 80% najniższej emerytury w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym i nie przekraczającej 100 % tej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, a ponadto spełniające przynajmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) opuściły dom dziecka (placówkę opiekuńczo-wychowawczą) z powodu pełnoletniości, do której trafiły z terenu Gminy Opatów a brak jest możliwości przyznania lokalu mieszkalnego,
- 2) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego,
- 3) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru bądź wyeksploatowania budynku a brak jest możliwości przyznania lokalu mieszkalnego,
- 4) przebywają czasowo w schronisku dla ofiar przemocy, do którego trafiły z terenu Gminy Opatów,
- 5) są bezdomne i przebywają na terenie Gminy Opatów przez co najmniej 5 ostatnich lat przed datą złożenia wniosku o najem lokalu,
- 6) zamieszkują w lokalach nadmiernie zagęszczonych, w których powierzchnia mieszkalna nie zapewnia 5 m² na każdą osobę, albo w lokalach nie spełniających minimum wymogów jakie powinny spełniać pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi a brak jest możliwości przyznania lokalu mieszkalnego.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony tj. na okres do 3 lat, z możliwością jej przedłużenia, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

Rozdział 4.

Zamiana lokali

§ 10. 1. Najemcy lokali mieszkalnych będących w mieszkaniowym zasobie gminy, mogą ubiegać się o ich zamianę na inny lokal pozostający w tym zasobie.

2. Zamiana lokalu mieszkalnego pozostającego w mieszkaniowym zasobie gminy na inny lokal z tego zasobu, np. o większej powierzchni użytkowej i wyższym standardzie, bądź równorzędnej powierzchni użytkowej lecz wyższym standardzie, może nastąpić na rzecz najemcy w następujących przypadkach:

- 1) zamieszkiwania w lokalach, w których powierzchnia mieszkalna nie zapewnia 5 m² na każdą osobę,
- 2) zaistnienia względów społecznych, a w szczególności rodzinom które wychowują dzieci z orzeczoną niepełnosprawnością oraz rodzinom, w których osoba posiada znaczny lub umiarkowany stopień niepełnosprawności, orzeczenie o całkowitej niezdolności do pracy i samodzielnej egzystencji, lub orzeczenie o całkowitej niezdolności do pracy a także osoby ze stałą lub długotrwałą niezdolnością do pracy w gospodarstwie rolnym i do samodzielnej egzystencji uzasadniających konieczność takiej zamiany.

3. Warunkiem dokonania zamiany mieszkań w przypadkach określonych w ust. 2 jest spełnienie przez wnioskodawców kryterium dochodowego, o którym mowa w § 7 oraz minimum 3 letni okres ubiegania się o zamianę lokalu.

4. Dopuszcza się możliwość odstępstwa od kryteriów ustalonych w ust. 2 i 3 w szczególnych sytuacjach życiowych osób ubiegających się o zamianę lokali mieszkalnych (np. ciężka, nieuleczalna choroba, niepełnosprawność, wiek wnioskodawcy ponad 75 lat).

§ 11. Kryterium dochodowe, o którym mowa w § 7 nie dotyczy osób, które w wyniku zamiany mieszkania z mieszkaniowego zasobu gminy przekażą do dyspozycji gminy lokal:

- 1) o równorzędnym standardzie lecz większej powierzchni użytkowej od lokalu otrzymanego w wyniku zamiany,
- 2) o wyższym standardzie a droższy w eksploatacji,
- 3) na wyższej kondygnacji, zajmowany przez osobę lub członka rodziny, która posiada orzeczenie o niepełnosprawności związanej ze schorzeniami narządów ruchu.

§ 12. W przypadku zamiany lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na dwa mniejsze lokale, zezwolenie na dokonanie zamiany może być także wydane na rzecz osoby stale zamieszkującej z najemcą i przez niego wskazanej.

§ 13. 1. Najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać między sobą zamiany zajmowanych lokali.

2. Zamiana lokali wymaga zgody dysponentów lokali na jej dokonanie.

3. Jeżeli przedmiotem zamiany jest dom jednorodzinny, lokal stanowiący odrębną własność, lub lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dokonanie zamiany wymaga przeniesienia prawa do tego domu lub lokalu w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

§ 14. Wyrażenie zgody na zamianę lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy na inny lokal w okolicznościach określonych w paragrafach poprzedzających, jest uwarunkowane uregulowaniem przez najemców wszystkich zobowiązań wynikających z umowy najmu.

§ 15. Nie podlegają zamianie lokale socjalne.

Rozdział 5.

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

§ 16. 1. Po śmierci najemcy w stosunek najmu lokalu wchodzi osoby wymienione w art. 691§ 1 i § 2 Kodeksu cywilnego.

2. W przypadku większej ilości uprawnionych osób, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy, umowę najmu zawiera się z osobą pełnoletnią wskazaną przez pozostałych. W przypadku braku możliwości ustalenia najemcy, osobę do zawarcia umowy najmu powinien wskazać sąd.

3. W razie braku osób, o których mowa w ust.1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

§ 17. 1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po śmierci najemcy, pod następującymi warunkami:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu bądź budynku mieszkalnego,
- 2) zamieszkiwały stale z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5 lat,
- 3) spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 7,

2. Zawarcie umowy najmu w przypadkach wymienionych w ust. 1 może nastąpić pod warunkiem braku zaległości w opłatach za lokal.

§ 18. 1. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę, pozostałe po nim osoby: jego dzieci, dzieci współmałżonka, jego rodzice oraz inne osoby, wobec których był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych – mogą ubiegać się o najem tego lokalu pod warunkiem, że:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu bądź budynku mieszkalnego,
- 2) zamieszkiwały z najemcą przez co najmniej 5 lat do chwili opuszczenia przez niego lokalu
- 3) spełniają warunki do ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, określone w niniejszej uchwale.

2. Osoby, o których mowa w ust.1 nie mogą ubiegać się o najem lokalu w sytuacji, gdy po opuszczeniu tego lokalu były najemcą zamieszkał na podstawie tytułu prawnego na terenie miasta Opatowa i w promieniu do 30 km od opuszczonego lokalu, w budynku lub lokalu o powierzchni użytkowej zapewniającej wszystkim pozostawionym osobom należyte warunki mieszkaniowe, przez co rozumie się co najmniej 5m² powierzchni mieszkalnej, przypadających na każdą osobę.

Rozdział 6.

Mieszkania w budynkach szkół i przedszkoli

§ 19. 1. Mieszkania znajdujące się w budynkach szkół i przedszkoli mogą być wynajmowane wyłącznie nauczycielom i pracownikom zatrudnionym w tych placówkach. Uprawnienia te zachowują nauczyciele po przejściu na emeryturę.

2. Umowy najmu mieszkań, o których mowa w ust.1 zawierać będą dyrektorzy szkół i przedszkoli. Skierowania do najmu tych lokali wydawać będzie Burmistrz Miasta i Gminy Opatów.

3. Umowy najmu mieszkań zawiera się na czas trwania stosunku pracy, z możliwością przedłużenia umowy osobom, o których mowa w ust. 1 zdanie drugie.

4. W przypadku ustania najmu z powodu śmierci najemcy, osobom wymienionym w art. 691 Kodeksu cywilnego przysługuje prawo do lokalu zamiennego, pod warunkiem iż nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu lub budynku mieszkalnego.

Rozdział 7.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony, lokali socjalnych i zamiany mieszkań

§ 20. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opatów zobowiązane są do złożenia wypełnionego wniosku, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Osoby ubiegające się o zamianę mieszkania składają wniosek stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Wymienione wyżej wnioski składać należy w sekretariacie Urzędu Miasta i Gminy w Opatowie.

4. Wnioski podlegają rozpatrzeniu w/g zasad określonych w niniejszej uchwale.

5. Wnioski nie spełniające powyższych wymogów nie podlegają rozpatrzeniu.

6. Wnioski są rejestrowane w rejestrze ubiegających się o najem mieszkań komunalnych i zamianę mieszkań w/g kolejności ich złożenia. Za datę złożenia wniosku przyjmuje się datę wpływu do Urzędu Miasta i Gminy w Opatowie.

7. Wnioskodawca może zostać wykreślony z rejestru ubiegających się o najem mieszkań komunalnych i zamianę mieszkań w przypadku, gdy:

- 1) nie zamieszkuje na terenie Gminy Opatów przez okres 2 lat i dłużej,
- 2) utrudniony jest z nim kontakt, brak jest informacji o zmianie adresu do korespondencji jak również przez okres 2 lat i dłużej nie okazuje on zainteresowania sprawą najmu mieszkania.

§ 21. 1. Projekt listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego oraz do zamiany mieszkań, oprócz zamian pomiędzy osobami, ustala Burmistrz Miasta i Gminy po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, której zadaniem jest między innymi:

- 1) uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów i o zamianę mieszkań,
- 2) opiniowanie wniosków osób, o których mowa w pkt.1 w/g zasad określonych w niniejszej uchwale.

2. Projekt listy, o którym mowa w ust.1 sporządza się w terminie do dnia 31 stycznia każdego roku, na dany rok kalendarzowy.

3. Projekt listy, o którym mowa w ust.1 podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy na okres 14 dni. W okresie tym osoby zainteresowane mogą wnosić odwołania od niniejszego projektu do Burmistrza Miasta i Gminy Opatów. Po rozpatrzeniu odwołań i ewentualnym naniesieniu stosownych poprawek, Burmistrz Miasta i Gminy sporządza ostateczną listę osób zakwalifikowanych do najmu lokalu, lub zamiany mieszkania.

4. Osoba umieszczona na liście ma prawo otrzymania dwóch propozycji najmu lokalu. W przypadku nieuzasadnionej rezygnacji z otrzymanych propozycji, następuje skreślenie wnioskodawcy z listy. Skreślenie z listy następuje także, gdy wnioskodawca przestał spełniać przesłanki uprawniające go do uzyskania lokalu, określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

§ 22. W mieszkaniowym zasobie Gminy Opatów brak jest lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m². W przypadku pozyskania lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² Gmina będzie oddawała je w najem na zasadach wolnego czynszu. W takim przypadku obowiązuje przeprowadzenie procedury przetargowej.

§ 23. Burmistrz Miasta i Gminy może określić w drodze zarządzenia zasady pobierania od najemców kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

§ 24. Umowy najmu lokali zawierane z Gminą Opatów przygotowuje zarządca komunalnych zasobów lokalowych Gminy.

§ 25. Sporządzenie projektu listy, o której mowa w § 21 ust. 1, na rok 2012 nastąpi w terminie do dnia 30 kwietnia 2012r.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Opatów.

§ 27. Traci moc Uchwała Nr XXXIX/246/2002 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 08 lipca 2002r. w sprawie zasad i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, zmieniona uchwałami Rady Miejskiej Nr III/14/2002 z dnia 12 grudnia 2002r. i Nr IX/52/2011 z dnia 25 maja 2011r.

§ 28. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Opatowie

mgr Tomasz Staniek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XX/125/2012
Rady Miejskiej w Opatowie
z dnia 29 lutego 2012 r.
Zalacznik1.doc

WNIOSEK o przydział lokalu mieszkalnego – lokalu socjalnego

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/125/2012
Rady Miejskiej w Opatowie
z dnia 29 lutego 2012 r.
Zalacznik2.doc

WNIOSEK o zamianę lokalu mieszkalnego z urzędu, o zamianę wzajemną
