

**UCHWAŁA NR XXV/190/2012
RADY GMINY LIPIE**

z dnia 27 kwietnia 2012 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

**Rada Gminy Lipie
uchwala, co następuje:
Zasady ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipie – zwanej dalej Gminą.

§ 2. 1. Uchwałę stosuje się do najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 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 późn. zm.) – zwanej dalej ustawą.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych

§ 3. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom, których konieczność wykwaterowania wynika bezpośrednio z ustawy oraz osobom, które spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą.

§ 4. Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać osoba, której potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone i która znalazła się w trudnej sytuacji materialnej.

1. Przez osobę, której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone, rozumie się osobę która:

- 1) pozbawiona została mieszkania w skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zajmuje lokal mieszkalny w budynku przeznaczonym do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 3) opuściła dom dziecka lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągniętej pełnoletności, jeżeli nie ma możliwości powrotu do lokalu w którym poprzednio mieszkała;
- 4) zamieszkuje w lokalu nie nadającym się na pobyt stały ludzi lub w lokalach w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej pokoi.

2. Osobą, która znalazła się w trudnej sytuacji materialnej w rozumieniu niniejszej uchwały jest osoba, której miesięczne dochody wraz z dochodami innych osób ubiegających się wspólnie o wynajem lokalu mieszkalnego wynosi:

- 1) w przypadku osób ubiegających się o lokal mieszkalny – w okresie ostatnich 6 miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekraczają na jednego członka rodziny 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) w przypadku osób ubiegających się o lokal socjalny – w okresie ostatnich 6 miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekraczają na jednego członka rodziny 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Za dochód uważa się dochód przyjmowany do celów wyliczenia dodatku mieszkaniowego.

4. Do wynajmu lokalu mieszkalnego mogą zostać zakwalifikowane również osoby które ze względu na charakter wykonywanej pracy są niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania Gminy. W takim przypadku:

- umowę najmu lokalu mieszkalnego związanego ze stosunkiem pracy wynajmujący zawiera na czas stosunku pracy;

- ustanie stosunku pracy powoduje, że umowa wygasa po upływie 1 miesiąca od dnia ustania stosunku pracy;
- po upływie tego terminu lokal winien być zwrócony.

5. Osoby wymienione w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 oraz ust. 4 nie muszą spełniać kryterium dochodowego określonego w ust. 2 niniejszego paragrafu.

6. Gmina Lipie wynajmuje lokale mieszkalne osobom zameldowanym na terenie Gminy na pobyt stały lub związanym z gminą przez ostatnie 3 lat. Zapis ten nie dotyczy osób wymienionych w ust. 4.

7. Pierwszeństwo w wynajmowaniu lokalu przysługuje osobom wymienionym w ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 4.

Zamiana lokali mieszkalnych

§ 5. 1. Lokatorzy lokali mieszkalnych mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany lokali na zasadzie dobrowolności pod warunkiem posiadania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu i wyrażeniu zgody na zamianę przez Gminę.

2. Odmowa udzielenia zgody przez Gminę na zamianę lokali następuje w przypadku:

- 1) wystąpienia zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu mieszkalnego;
- 2) gdy realizacja zamiany naruszyłaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności w sytuacji gdy w lokalu objętym zamianą zaistniałoby przegęszczenie poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej pokoi na osobę.

3. Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu najemcy na inny lokal w przypadku gdy najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, a w szczególności zalega z zapłatą opłat z tytułu użytkowania lokalu lub dokonuje dewastacji lokalu.

4. Gmina może dokonać zamiany lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy w przypadku:

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu;
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
- 3) wystąpienia względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu mieszkalnym po wyprowadzeniu się bądź śmierci najemcy.

§ 6. 1. Zawarcie umowy na najem lokalu mieszkalnego może nastąpić na rzecz:

- 1) osób pozostających w lokalu bez tytułu prawnego po śmierci jego głównego najemcy, które nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 kodeksu cywilnego;
- 2) osób pozostających w lokalu mieszkalnym po wyprowadzeniu się głównego najemcy tj. małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci współmałżonka, wstępni, dzieci, rodzeństwo, osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych.

2. Umowę najmu lokalu zawiera się w przypadku:

- 1) faktycznego zamieszkiwania z najemcą do chwili jego śmierci lub wyprowadzenia się z lokalu. Okres wspólnego zamieszkiwania nie może być krótszy niż 5 lat;
- 2) braku tytułu prawnego wnioskodawcy, jego współmałżonka oraz innych osób wspólnie ubiegających się o regulację tytułu prawnego lokalu, do innego lokalu bądź budynku mieszkalnego;
- 3) bieżącej regulacji należności związanych z wynajmowanym lokalem, w tym opłat niezależnych od wynajmującego.

3. Kryteria wymienione w ust. 2 winny być spełnione łącznie.

Tryb postępowania w sprawie wynajmu lokali mieszkalnych

§ 6. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą składać osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Złożone wnioski podlegają weryfikacji w oparciu o obowiązujące kryteria w terminie 1 miesiąca przez Komisję Mieszkaniową, powołaną przez Wójta.,

3. Wnioski osób które po weryfikacji nie spełniają kryteriów określonych w niniejszej uchwale podlegają odrzuceniu.

4. Wniosek pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mieszkaniową, po zatwierdzeniu przez Wójta Gminy zostaje skierowany do zawarcia umowy.

5. Komisja Mieszkaniowa sprawuje społeczną kontrolę co do prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Komisja liczy od 3 do 5 osób. W jej skład mogą być powołani radni, pracownicy Urzędu Gminy oraz pracownicy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipie.

§ 8. Traci moc uchwała nr 95/XV/2000 Rady Gminy Lipie z dnia 25 lutego 2000 r. w sprawie zasad i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Lipie

Tadeusz Pulka