

UCHWAŁA NR XXXVII/358/10
RADY MIEJSKIEJ W NAMYSŁOWIE

z dnia 27 maja 2010 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Namysłów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 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 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 Miejska w Namysłowie uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów określające:

- 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) 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 Namysłów 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.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dochodzie** - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734, z późn. zm.) wyliczony z sumy dochodów brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego osiągnięty w okresie 6 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, wydania wskazanego lokalu lub zgody na przedłużenie umowy najmu;
- 2) **Komisji** - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Burmistrza Namysłowa, która sprawuje społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów;
- 3) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłoszoną zgodnie z art. 94 ust. 3 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 39, poz. 353, z późn. zm.);
- 4) **mieszkaniowym zasobie** - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Namysłów określony w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Namysłów uchwalonym w odrębnej uchwale.

§ 3. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem:

- 1) lokalu na czas nieoznaczony - nie może przekroczyć:
 - a) 200% najniższej emerytury - dla gospodarstwa jednoosobowego;
 - b) 150% najniższej emerytury - dla gospodarstwa wieloosobowego;
- 2) lokalu socjalnego - nie może przekroczyć:
 - a) 75% najniższej emerytury - dla gospodarstwa jednoosobowego;
 - b) 50% najniższej emerytury - dla gospodarstwa wieloosobowego.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu wynosi na jednego członka gospodarstwa domowego:

- a) 100% najniższej emerytury - dla gospodarstwa jednoosobowego;
- b) 75% najniższej emerytury - dla gospodarstwa wieloosobowego.

§ 4. Ustala się następujące warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, określonym w pkt. 1, przez okres co najmniej dwóch lat przed dniem złożenia wniosku.

§ 5. 1. Ustala się kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu:

- 1) na czas nieoznaczony:
 - a) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zamieszkują w warunkach określonych w §4 niniejszej uchwały oraz osiągają dochód o 50% niższy niż określony w § 3 ust. 1 pkt. 1 uchwały. Jeżeli o najem lokalu ubiegają się małżonkowie zamieszkujący pod różnymi adresami, wymieniony warunek winien spełniać jeden z małżonków, a warunki mieszkaniowe drugiego z małżonków muszą uniemożliwiać wspólne zamieszkiwanie,
 - b) opuszczają dom dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, o ile nie mają możliwości zamieszkania w lokalach, w których zamieszkiwały poprzednio,
 - c) w stosunku do których zawarcie umowy poza kolejnością jest szczególnie uzasadnione głównie zasadami współżycia społecznego. Oceny spełnienia tego warunku dokonuje Burmistrz Namysłowa, po zasięgnięciu opinii Komisji;
- 2) socjalnego:
 - a) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, bądź pożaru,
 - b) nabyły uprawnienia do lokalu socjalnego na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego,
 - c) zamieszkują w budynku o złym stanie technicznym, przeznaczonym do remontu kapitalnego lub rozbiórki,
 - d) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zamieszkują w warunkach określonych w §4 niniejszej uchwały oraz osiągają dochód o 15% niższy niż określony w § 3 ust. 2 uchwały,
 - e) są bezdomne w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1362, z późn. zm.).

2. W przypadku ubiegania się o najem lokalu przez osobę **niepełnosprawną**, posiadającą status całkowicie niezdolnej do pracy i samodzielnej egzystencji lub osobę, na utrzymaniu której znajduje się ta osoba niepełnosprawna można odstąpić od wymogu spełnienia warunków określonych w § 4.

§ 6. Ustala się następujące warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami znajdującymi lokale w innych zasobach:

- 1) zamiana lokali następuje za zgodą właścicieli lokali, wyrażoną na piśmie i pod warunkiem, że zamienione lokale są wolne od zadłużeń czynszowych,
- 2) zamiana lokalu na lokal lub dom, stanowiący odrębną własność, wymaga przeniesienia własności tego lokalu lub domu na dotychczasowego najemcę lokalu podlegającego zamianie,
- 3) można proponować najemcy, który zajmuje lokal o powierzchni znacznie przekraczającej jego potrzeby mieszkaniowe, zamianę na inny lokal o odpowiednio mniejszej powierzchni,
- 4) wyraża się zgodę na zamianę lokalu na inny lokal o mniejszej powierzchni w przypadku, gdy:
 - a) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje tego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową;
 - b) najemca ubiega się o zmianę na lokal o niższym standardzie;
 - c) ustalony za lokal czynsz przekracza możliwości finansowe najemcy;
- 5) nie zezwala się na dokonanie zamiany lokalu, gdy w jej wyniku na jedną osobę przypadać będzie mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana może zagrozić interesowi Gminy Namysłów.

§ 7. 1. Określa się następujący tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej:

- 1) wynajęcie lokali poprzedza każdorazowo złożenie wniosku wraz z oświadczeniem wnioskodawcy wyrażającym zgodę na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926, z późn. zm.), w siedzibie Administracji Domów Mieszkalnych Spółka z o.o. w Namysławie;
- 2) ustalenie osób, z którymi winna być zawarta umowa najmu, następuje w formie list uprawnionych do najmu, spełniających kryteria niniejszej uchwały, z podziałem na:
 - a) listę uprawnionych do najmu lokalu na czas nieoznaczony,
 - b) listę uprawnionych do najmu lokalu socjalnego,
- 3) listy zatwierdza Burmistrz Namysłowa, po uprzednim ich zaopiniowaniu przez Komisję;
- 4) listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Namysławie oraz w siedzibie Administracji Domów Mieszkalnych Spółka z o.o. w Namysławie (podmiot zarządzający mieszkaniowym zasobem).

2. Wnioski o najem lokali rozpatrywane są raz na kwartał.

3. Wskazanie lokalu następuje wg kolejności umieszczenia na listach, określonych w ust. 1, przy dostosowaniu proponowanego lokalu do struktury rodziny wnioskodawcy oraz jej warunków zdrowotnych.

4. Warunki uprawniające do zawarcia umowy najmu, określone niniejszą uchwałą, muszą być spełnione w chwili zawierania umowy najmu. Przed zawarciem umowy najmu wnioskodawca winien uaktualnić swoje dane poprzez złożenie wniosku, określonego w ust. 1 pkt 1.

5. Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony poprzedza wpłata kaucji mieszkaniowej w wysokości sześciokrotnego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy.

6. Złożenie oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych, dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej, skutkuje skreśleniem z listy.

§ 8. 1. Osoby zamieszkujące w lokalu mieszkalnym mogą ubiegać się o jego wynajem, jeżeli:

- 1) zapadł prawomocny wyrok sądowy o eksmisję z lokalu wyłącznie najemcy;
- 2) pozostają w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę i zaliczają się do kręgu osób, które byłyby uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu w razie śmierci najemcy.

2. Umowa najmu z nowym najemcą może być zawarta po uprzednim zrzeczeniu się prawa do lokalu przez dotychczasowego najemcę oraz po uregulowaniu zaległości czynszowych.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy i nie spełniają warunków określonych w ust. 1, wzywa się do opróżnienia lokalu, a w przypadku nie opróżnienia lokalu dobrowolnie, sprawę kieruje się na drogę postępowania sądowego.

§ 9. Ustala się następujące kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² :

- 1) oddawanie w najem rodzinom spełniającym warunki określone w niniejszej uchwale, z zachowaniem dostosowania proponowanego lokalu do struktury rodziny wnioskodawcy oraz jej warunków zdrowotnych;
- 2) w razie braku możliwości, określonej w ust. 1, oddanie w najem następuje w wyniku przetargu nieograniczonego. Zasady i regulamin przeprowadzenia przetargu określa Burmistrz Namysłowa - w drodze zarządzenia i Zgromadzenie Wspólników Spółki Administracja Domów Mieszkalnych Spółka z o.o. - w stosownej uchwale.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Namysłowa.

§ 11. Traci moc uchwała Nr XLIII/528/02 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 8 października 2002 r. w sprawie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów.

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

Przewodniczący Rady

Jarosław Iwanyszczuk