

**UCHWAŁA NR 46/VII/15
RADY MIEJSKIEJ W NAMYSŁOWIE**

z dnia 26 lutego 2015 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 2013 r., poz. 594, 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 2014, poz. 150, z późn. zm.) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Namysłowa.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXVII/358/10 Rady Miejskiej w Namysławie z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów.

§ 4. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Namysławie.

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

Przewodniczący Rady

Sylwester Zabielnny

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów

§ 1. 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 mieszkalnego 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 mieszkalnego 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 mieszkalnych 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. Wykonywanie zasad, i prowadzenie spraw związanych z zawarciem umowy najmu za wyjątkiem przypadków określonych w ustawie należy do zarządcy nieruchomości.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dochódzie** - 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. z 2013 e. poz. 966 z późn. zm.) wyliczony z sumy dochodów brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem lub podnajem lokalu mieszkalnego 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 Komisję Mieszkaniową;
- 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 2014 r. poz. 169, 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. Tworzy się Komisję Mieszkaniową, która sprawuje kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów.

2. Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz Namysłowa.

3. Komisja Mieszkaniowa działa na podstawie regulaminu pracy ustalonego zarządzeniem Burmistrza Namysłowa.

4. Za udział w pracach komisji jej członkom przysługuje wynagrodzenie w wysokości ustalonej przez Burmistrza Namysłowa.

5. Do zadań Komisji należy w szczególności:

- 1) kontrola warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o lokal poprzez dokonywanie wizji lokalnych i sporządzanie opinii dot. warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o wynajem lokali;
- 2) opiniowanie projektów list wynajmu mieszkań przed ich zatwierdzeniem przez Burmistrza;
- 3) opiniowanie zasadności zmian kolejności umieszczenia na liście wynajmu lokali;
- 4) kontrola prawidłowości umieszczania osób na liście;
- 5) opiniowanie wszelkiego rodzaju odwołań, skarg i wniosków;
- 6) opiniowanie innych spraw w zakresie przewidzianym w niniejszej uchwale.

6. Posiedzenia Komisji mieszkaniowej odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał.

§ 4. 1. Gmina Namysłów wydziela lokale mieszalne, socjalne i zamienne oraz tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.).

2. Gmina Namysłów wynajmuje lokale osobom, jeżeli:

- a) spełniają kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale;
- b) wnioskujące osoby, ich małżonkowie, ani żadne z osób wspólnie z nimi prowadzące gospodarstwo domowe, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- c) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub spełniają warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy;
- d) zamieszkują na terenie Gminy Namysłów przez okres co najmniej dwóch lat przed złożeniem wniosku.

§ 5. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem ustala się w następujący sposób:

1) w przypadku lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony - nie może przekroczyć:

- a) 200% najniższej emerytury - dla gospodarstwa jednoosobowego,
- b) 150% najniższej emerytury - dla gospodarstwa wieloosobowego,

2) w przypadku lokalu socjalnego na czas oznaczony - 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.

§ 6. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

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

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

§ 7. 1. Burmistrz może wyrazić zgodę na zamianę lokali mieszkalnych należących do gminnego zasobu mieszkaniowego oraz zamianę pomiędzy osobami zajmującymi lokale wchodzące w skład tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, na podstawie pisemnych wniosków tych osób.

2. Warunki kwalifikujące do dokonania zamiany:

- a) zamiana lokali następuje za zgodą właścicieli lokali, wyrażoną na piśmie i pod warunkiem, że zamienione lokale są wolne od zadłużeń czynszowych,
- b) zamiana lokalu na lokal lub dom, stanowiący odrębną własność, wymaga przeniesienia własności tego lokalu lub domu na dotychczasowego najemcę lokalu podlegającego zamianie.

3. 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.

4. 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.

5. W przypadku opróżnienia części lokalu zajmowanego przez kilku najemców, najemcy pozostałej części tego lokalu może zostać zaproponowana zamiana na inny samodzielny lokal.

6. Najemcy lokalu można zaproponować zamianę lokalu na lokal mniejszy, pod warunkiem, że proponowany do zamiany lokal jest dostosowany (w szczególności w zakresie powierzchni, kondygnacji, wyposażenia) do struktury rodziny oraz jej warunków zdrowotnych.

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- a) zamieszkują w warunkach określonych w § 6 ust. 1 niniejszej uchwały oraz osiągają dochód o 50% niższy niż określony w § 5 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 pełnoletniości, 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. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 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) zamieszkują w warunkach określonych w § 6 ust. 1 niniejszej uchwały oraz osiągają dochód o 15% niższy niż określony w § 5 ust. 2 uchwały,
- e) są bezdomne w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2015 poz. 163).

3. 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 § 6 ust. 1.

4. Pierwszeństwo w najmie lokalu nie przysługuje osobom, które zbyły lokal uzyskany z zasobów gminy na podstawie osób uprawnionych do wynajmu lokalu.

§ 9. 1. Wynajęcie lokalu poprzedza każdorazowo złożenie wniosku wraz dokumentami potwierdzającymi spełnienie kryteriów, określonych niniejszą uchwałą oraz 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 2014 poz. 1182 z późn. zm.), w siedzibie Zakładu Administracji Nieruchomości „ZAN” spółka z o.o. w Namysłowie.

2. Ustalenie osób, z którymi winna być zawarta umowa najmu następuje w formie listy przydziałów lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz listy przydziału lokalu socjalnego, na które sukcesywnie po zakończeniu każdego kwartału wpisywane są osoby spełniające odpowiednio kryteria określone w §4, w kolejności według daty złożenia wniosku o najem, z uwzględnieniem pierwszeństwa na liście osób, o których mowa w § 8.

3. Zatwierdzone przez Burmistrza listy osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta oraz w Zakładzie Administracji Nieruchomości „ZAN” spółka z o.o. w Namysłowie.

4. Listy przydziałów lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony oraz listy przydziału lokali socjalnego podlegają corocznej weryfikacji pod kątem spełniania przez wnioskodawców ustalonych kryteriów.

5. Zawarcie umowy najmu poprzedza każdorazowo ponowna weryfikacja wniosku pod kątem spełniania przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą, jeżeli pierwotny wniosek został złożony później niż przed 2 miesiącami.

6. W uzasadnionych przypadkach procedura ponownej weryfikacji wniosku może zostać wszczęta w dowolnym czasie.

7. Wnioskodawcę skreśla się z listy przydziałów, w przypadku:

- a) nie złożenia bez usprawiedliwienia aktualnych dokumentów służących do weryfikacji wniosku,
- b) braku spełnienia kryteriów, o których mowa w niniejszej uchwale, stwierdzonych w związku z ponowną weryfikacją wniosku,
- c) gdy dane zawarte we wniosku o najem lokalu, okażą się nieprawdziwe,
- d) gdy wnioskodawca zatai dane dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej.

8. O skreśleniu z listy z przydziału wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.

9. Jeżeli w wyniku ponownej weryfikacji wniosku stwierdza się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów wskazanych w § 8 - zmieniona zostaje jego pozycja na liście.

10. W przypadku zmiany stanu osobowego rodziny oczekującej na przydział lokalu, po złożeniu aktualnego wniosku, zmieniona zostaje pozycja tej rodziny na liście. O kolejności umieszczenia w danej grupie rodzin decyduje data złożenia pierwszego wniosku o przydział lokalu.

11. Zmienia się pozycję wnioskodawcy na ostatnią na liście przydziałów lokali w przypadku:

- a) trzykrotnej odmowy przez wnioskodawcę podpisania umowy najmu lokalu, do którego został skierowany, pomimo jego dopasowania do struktury rodziny i jej warunków zdrowotnych,
- b) gdy wnioskodawca nie przystąpi do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania przydziału.

12. 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.

§ 10. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy może zostać zawarta umowa na czas nieoznaczony lub oznaczony, 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;
- 3) nie ma zaległości czynszowych.

2. 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.

§ 11. 1. Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80m² w pierwszej kolejności oddawane są w najem rodzinom wielodzietnym lub wielopokoleniowym, spełniającym warunki określone w niniejszej uchwale, przy dostosowaniu proponowanego lokalu (w szczególności powierzchni, kondygnacji, wyposażenia lokalu) do struktury rodziny wnioskodawcy oraz jej warunków zdrowotnych.

2. W przypadku braku rodzin spełniających warunki określone w ust. 1 oddanie w najem lokalu następuje w drodze przetargu nieograniczonego.

3. Zasady i regulamin przeprowadzania przetargu określa Burmistrz w drodze zarządzenia.