



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 18 lipca 2016 r.

Poz. 2542

UCHWAŁA NR XX/105/2016 RADY GMINY KOMAŃCZA

z dnia 29 czerwca 2016 r.

w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Komańcza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 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 r. poz. 150 z późn. zm.) oraz

Rada Gminy Komańcza uchwała, co następuje:

Rozdział I.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Przepisy uchwały regulują zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Komańcza i ustalają kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

2. Gmina Komańcza na zasadach i w przypadkach przewidzianych w uchwale zapewnia lokale socjalne i lokale mieszkalne osobom i rodzinom do tego uprawnionym.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Komańcza.

2. Zasób, o którym mowa w ust. 1 stanowią:

- 1) lokale mieszkalne o powierzchni do 80 m²,
- 2) lokale socjalne.

Rozdział II.

Warunki najmu i wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniające oddanie w najem lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego

§ 3. 1. Lokale mieszkalne i lokale socjalne mogą być wynajmowane przez Gminę Komańcza osobom pełnoletnim, które:

- 1) zamieszkują w warunkach, gdzie na jednego członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni pokoi, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego nie więcej niż 10 m²,
- 2) mieszkają w lokalach, które w według opinii organu nadzoru budowlanego zagrażają życiu lub mieniu jego mieszkańców – w takim przypadku konieczne jest przedstawienie decyzji nadzoru budowlanego o zagrożeniu dla życia i mienia mieszkańców lokalu,
- 3) mieszkają w pomieszczeniach, które nie spełniają warunków określonych przepisami odrębnymi dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 4. 1. Kryteria dochodowe spełniają osoby, u których:**1) przy ubieganiu się o przydział lokalu mieszkalnego:**

- a) w gospodarstwie jednoosobowym średni miesięczny dochód liczony z 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury oraz w kwartale poprzedzającym ustalenie projektu listy mieszkaniowej i w kwartale bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego,
- b) w gospodarstwie wieloosobowym średni miesięczny dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny liczony z 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 125% kwoty najniższej emerytury oraz w kwartale poprzedzającym ustalenie projektu listy mieszkaniowej i w kwartale bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

2) Przy ubieganiu się o przydział lokalu socjalnego:

- a) W gospodarstwie jednoosobowym średni miesięczny dochód liczony z 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury oraz w kwartale poprzedzającym ustalenie projektu listy socjalnej i w kwartale bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.
- b) W gospodarstwie wieloosobowym średni miesięczny dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny liczony z 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury i w kwartale poprzedzającym ustalenie projektu listy socjalnej oraz w kwartale bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

2. Przez dochód należy rozumieć dochód ustalony zgodnie z definicją dochodu określoną w art. 3 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, z 2001 r. poz. 734 z późn. zm.).

§ 5.

Najemcą lokalu mieszkalnego lub socjalnego może zostać osoba, która spełnia jeden z warunków określonych w § 3 ust. 1 oraz kryterium dochodowe określone w §4.

Rozdział III.**Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego**

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, otrzymają osoby, przy uwzględnieniu następujących kryteriów:

- 1) okresu oczekiwania na przydział mieszkania (data złożenia wniosku),
 - 2) sytuacji mieszkaniowej (stanu technicznego lokalu i stanu technicznego budynku, w którym zamieszkują),
2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:
- 1) uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie lokalu,
 - 2) które utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

3. Wnioski o ujęcie na liście uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego od osób wymienionych w ust. 2 pkt 1 i 2 będą przyjmowane z pominięciem kryteriów określonych w §3 i §4.

Rozdział IV.**Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.**

§ 7. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Komańcza mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 i 3.

2. Zamiana może być dokonana po uprzednim uzyskaniu zgody Wójta Gminy Komańcza.

3. Gmina Komańcza odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku gdy:

- 1) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
- 2) którakolwiek z osób (najemców) ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą należności czynszowych, chyba że zawarto porozumienie odnośnie ich spłaty,
- 3) w wyniku zamiany, gdy na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

Rozdział V.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 8. 1. Osoby ubiegające się o lokal mieszkalny lub lokal socjalny z mieszkaniowego zasobu gminy zobowiązane są złożyć wniosek o umieszczenie na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu wraz z wymaganymi załącznikami.

2. Wnioski o przydział lokalu mieszkalnego lub socjalnego przyjmowane są do 31 października każdego roku i rejestrowane zgodnie z datą wpływu do Urzędu Gminy Komańcza. Wnioski złożone po tym terminie będą rozpatrywane w roku następnym.

§ 9. 1. Organem opiniodawczym Wójta Gminy Komańcza w sprawach najmu jest Komisja Mieszkaniowa, powołana Zarządzeniem Wójta Gminy Komańcza.

2. Komisja Mieszkaniowa opiniuje złożone wnioski i sporządza projekt listy przydziału lokali mieszkalnych oraz projekt listy przydziału lokali socjalnych.

§ 10. Wójt Gminy Komańcza może zlecić Gminnemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Komańczy przeprowadzenie wywiadu środowiskowego celem potwierdzenia danych dotyczących kandydata do zawarcia umowy najmu.

§ 11. 1. Wójt Gminy Komańcza, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej oraz uwzględnieniu możliwości w zakresie pozyskania lokali, sporządza roczne listy osób uprawnionych do otrzymania lokali mieszkalnych i lokali socjalnych.

2. Roczne listy sporządza się na dzień 31 grudnia bieżącego roku i podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Komańcza na okres jednego miesiąca.

3. Kolejność zawierania umów najmu lokalu mieszkalnego oraz lokalu socjalnego następuje według kolejności wpływu wniosków.

§ 12. 1. Osoby znajdujące się na listach, które dwukrotnie odmówiły przyjęcia lokalu bez uzasadnionej przyczyny, zostają skreślone z listy.

2. Osoby skreślone z listy, mogą ponownie złożyć wniosek o przydział lokalu mieszkalnego lub socjalnego po upływie 2 lat od dnia skreślenia z listy.

§ 13. 1. Kryteria określone w §3 i §4 niniejszej uchwały, uprawniające do otrzymania lokalu, muszą być spełnione w chwili zawierania umowy najmu. W przeciwnym przypadku następuje skreślenie danej osoby z listy.

2. Przed zawarciem umowy najmu przyszły najemca jest zobowiązany do przedstawienia informacji o swoim dochodzie oraz o aktualnej sytuacji mieszkaniowej.

§ 14. Bez zachowania trybu, określonego w niniejszym rozdziale, mogą być zawierane umowy najmu z osobami, które utraciły lokal z powodu klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego.

Rozdział VI.

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

§ 15. Wójt Gminy Komańcza może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli osoby te nie mogą przekwaterować się do nowego miejsca zamieszkania z uwagi na to, że:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu,

2) w przypadku przekwaterowania się wszystkich osób, w nowym miejscu zamieszkania, na jedną osobę przypadać będzie mniej niż 5 m².

§ 16. 1. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, Wójt Gminy Komańcza wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu, i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.

2. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust. 1 wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

§ 17. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego lub § 17 niniejszej uchwały, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji Gminy Komańcza.

2. Wójt Gminy Komańcza wzywa osoby, o których mowa w ust. 1 do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza termin na przekazanie lokalu.

3. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1 obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust. 2 wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

Rozdział VII. Postanowienia końcowe

§ 18. Traci moc uchwała Nr IV/37/2003 Rady Gminy Komańcza z dnia 18 marca 2003 r. w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Komańcza w latach 2003 – 2007 oraz Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komańcza.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

**WICEPRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Komańcza**

Antoni Gruba