



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 8 grudnia 2016 r.

Poz. 7328

UCHWAŁA NR XXIX/222/16 RADY GMINY ŁUŻNA

z dnia 30 listopada 2016 roku

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łużna na lata 2017-2022 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łużna.

Na podstawie art. 21 ust. 1-3 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku poz. 1610) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), Rada Gminy Łużna uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przyjmuje do realizacji „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łużna na lata 2017-2022” w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Ustala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łużna” w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc uchwała Nr V/36/11 Rady Gminy Łużna z dnia 25 lutego 2011 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łużna na lata 2011-2016 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Kotowicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIX/222/16
Rady Gminy Łużna
z dnia 30 listopada 2016 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁUŻNA W LATACH 2017-2022**

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Łużna w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2016 r., poz.1610), zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Łużna objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących wyłącznie własność gminy będące w zarządzie Gminy. Według stanu na dzień 30.09.2016 roku, zasób mieszkaniowy Gminy Łużna przedstawia się następująco:

Lp.	Miejscowość oznaczenie budynku	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali	Wyposażenie lokalu	Lokal	Uwagi
1	Łużna – budynek Nr 609 (Ośrodek Zdrowia),	3	1/ 65,58 m ² 2/ 64,10 m ² 3/ 48,76 m ² *	Instalacja: elektryczna, wod. - kan, C.O., gaz , łazienka, WC	mieszkalne	
2	Łużna – budynek Nr 607 (po Komisariacie Policji)	3	1/ 73,23 m ² 2/ 35,42 m ² 3/ 74,19 m ²	Instalacja: elektryczna, wod. - kan, C.O., łazienka, WC	mieszkalne	
3	Szalowa – budynek Nr 419 (Ośrodek Zdrowia)	3	1/ 67,86m ² 2/ 57,95 m ² 3/ 67,44 m ² *	Instalacja: elektryczna, wod. - kan, C.O., gaz , łazienka, WC	mieszkalne	
4	Szalowa 101 – budynek po dworcu PKP	1	1/ 39,47 m ²	Instalacja: elektryczna, wc poza budynkiem, studnia	mieszkalne	
5	Wola Łużańska – budynek Nr 177 (Dom Ludowy)	1	1/ 43,20 m ²	Instalacja elektryczna, wod. - kan, C.O., łazienka, WC,	mieszkalne	
6	Wola Łużańska – budynek Nr 132 (budynek po PKP)	2	1/ 35,13 m ² 2/ 48,61 m ²	Instalacja elektryczna, wod. - kan, WC, łazienka, ogrzewanie węglowe.	mieszkalne	
7	Łużna 24	2	1/ 28,31 m ² 2/ 43,06 m ²	Instalacja elektryczna, wod. - kan., WC poza budynkiem	socjalne**	

* Powierzchnie lokali podane wg. dokumentacji projektowej z termomodernizacji budynku.

** Lokale socjalne na podstawie Zarządzenia Nr 53/2012 Wójta Gminy Łużna z dnia 04 czerwca 2012 roku w sprawie wydzielenia lokali socjalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Łużna

2. Stan techniczny wymienionych budynków jest dobry – nie wymagają generalnego remontu. Generalnego remontu wymaga budynek oznaczony jako Łużna 24, który przewidziany jest do sprzedaży. Gdy do sprzedaży nie dojdzie wymagany będzie remont wewnątrz budynku oraz zmiana sposobu użytkowania jednego lokalu handlowo-usługowego na pomieszczenie tymczasowe.

§ 2. 1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązana jest również zapewnić lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

2. Zasadniczym problemem jest niewystarczająca liczba lokali socjalnych, niezbędna do płynnego dostarczenia takich mieszkań zarówno z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych osobom posiadającym bardzo niskie dochody, jak również osobom uprawnionym do przydziału takiego lokalu na mocy orzeczonych wyroków eksmisyjnych. Ponadto należy zaznaczyć, iż Gmina zobowiązana jest również do zapewnienia lokali socjalnych w razie klęski żywiołowej jak np. pożar, powódź, katastrofa budowlana, nieprzewidziane zjawiska atmosferyczne typu; wichura, gradobicie, trąba powietrzna, itp., dlatego też powinna dysponować wolnymi lokalami z przeznaczeniem na ten cel.

3. W prognozowanym okresie nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy poprzez zakup lub budowę mieszkań. Gmina natomiast w przypadku ewentualnej sprzedaży budynku Nr 24 w Łużnej w ramach prowadzonej polityki mieszkaniowej prowadzić będzie działania mające na celu zapewnienie nowych lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych tj. adaptacja zwolnionych, nie użytkowanych lokali użytkowych na lokale socjalne i pomieszczenie tymczasowe lub zakup kontenerów socjalnych.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 3. Analiza potrzeb:

1. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków w dobrym stanie. Lokale mieszkalne będą wymagać drobnych remontów takich jak: częściowa wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej, drobne remonty ścian. Ponadto w budynku Nr 607 malowanie dojścia oraz klatki schodowej.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Łużna może ulec zmianie w wyniku przejęcia na rzecz Gminy nieruchomości od instytucji lub osób prawnych.

§ 4. Plan remontów i modernizacji:

1. Na lata 2017-2022 przewiduje się prace remontowe związane z bieżącym użytkowaniem budynków wraz ze znajdującymi się w nich lokalami mieszkalnymi w należytym stanie technicznym.

2. Plan remontów i modernizacji w poszczególnych budynkach na przestrzeni kolejnych lat przedstawia tabela poniżej.

Miejscowość oznaczenie budynku	Planowane remonty i modernizacje					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Łużna – budynek Nr 609 (Ośrodek Zdrowia),		Wymiana instalacji wodnej				
Łużna – budynek Nr 607 (po Komisariacie Policji)	Malowanie klatki schodowej	Wymiana instalacji c.o. i wod.-kan.	Termo-modernizacja budynku	Malowanie dachu		
Szalowa – budynek Nr 419 (Ośrodek Zdrowia)					Malowanie dachu	
Wola Łużańska – budynek Nr 177 (Dom Ludowy)		Termo-modernizacja budynku	Wymiana kotła c.o.			
Wola Łużańska – budynek Nr 132 (budynek po PKP)						Wymiana ogrzewania z piecowego na c.o.

3. Remonty i modernizację zasobów lokalowych gminy będą prowadzone w miarę uchwalonych w poszczególnych latach - środków finansowych przeznaczonych w budżecie gminy oraz z pozyskanych środków zewnętrznych.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017 – 2022

§ 5. W prognozowanym okresie nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Łużna. Natomiast przewiduje się możliwość sprzedaży budynku Nr 24 w Łużnej, w którym znajdują się obecnie lokale socjalne.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 6. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2017-2022, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

§ 7. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszu powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 8. Stawka czynszu uzależniona jest od wyposażenia budynku. Dla lokalu o współczesnym standardzie, wyposażonego w instalację wodno-kanalizacyjną, gaz, w łazienkę, WC i centralne ogrzewanie, dla budynku w którym wykonana jest termomodernizacja, przyjmuje się stawkę bazową na poziomie 100 %.

§ 9. Ustala się warunki obniżające stawkę bazową czynszu oraz procent obniżki w stosunku do stawki bazowej:

- 1) brak łazienki – 5 %;
- 2) brak centralnego ogrzewania – 5 %;
- 3) brak WC – 5 %;
- 4) brak instalacji wod. - kan. – 5 %;
- 5) brak termomodernizacji – 5 %.

§ 10. Stawki bazowe czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy.

§ 11. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 12. Stawki czynszu podlegają waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni.

§ 13. Niezależnie od waloryzacji czynszu w oparciu o wskaźnik wymieniony § 12., Wójt Gminy może dokonać zmiany stawki czynszu w związku ze zmianą kosztów technicznego utrzymania budynku lub lokalu mieszkalnego (wykonał instalację co, termomodernizację itp.).

§ 14. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia składki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 15. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy.

§ 16. Stawkę podstawową czynszu za lokal socjalny ustala Wójt Gminy.

§ 17. Czynniki wymienione w § 9 nie mają zastosowania do stawek czynszu obowiązującego w lokalach socjalnych.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

§ 18. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy.

§ 19. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości;
- 3) remonty konserwacje i modernizacje lokali i budynków;
- 4) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 5) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń;
- 6) bieżące administrowanie nieruchomościami;
- 7) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, przydzielanie mieszkań socjalnych będących w dyspozycji Wójta, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.

§ 20. W przedmiotowym okresie nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 21. 1. Przewiduje się finansowanie gospodarki mieszkaniowej z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokal mieszkalne i socjalne;
- 2) środki budżetowe;
- 3) środki pozyskane ze środków zewnętrznych.

2. Koszty utrzymania zasobu, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów bieżących powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne i socjalne.

3. Koszty modernizacji i remontów będą pokrywane częściowo z należności czynszowych i częściowo mogą być pokrywane z budżetu gminy.

4. Większe remonty mogą być przeprowadzane pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu gminy lub środków zewnętrznych.

§ 22. Wysokość wydatków na finansowanie gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy określana będzie szczegółowo w uchwałach budżetowych na poszczególne lata.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów w zł	Koszty modernizacji w zł	Wysokość kosztów razem w zł	Uwagi
2017	80 000,00	10 000,00	-	90 000,00	
2018	80 000,00	-	90 000,00	170 000,00	
2019	80 000,00	23 000,00	100 000,00	203 000,00	
2020	80 000,00	5 000,00	-	85 000,00	
2021	80 000,00	4 000,00	-	84 000,00	
2022	80 000,00	-	25 000,00	105 000,00	

Rozdział 8.**Opisy innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

§ 23. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 24. Przewiduje się możliwość zamian lokali. Lokal zamienny musi spełniać wymogi określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wnioski w tej sprawie będzie rozpatrywał Wójt Gminy.

§ 25. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych (wyłączenia z eksploatacji) całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§ 26. Nie przewiduje się w przedmiotowym okresie sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu gminnego.

§ 27. Inne działania Gminy, mające na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, będą realizowane poprzez:

- 1) zapewnienia regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu;
- 2) sprawowania bieżącego nadzoru nad terminowością uregulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności;
- 3) racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w celu podniesienia standardu i stanu technicznego budynków;
- 4) kształtowania odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

Powyższy program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację, lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Kotowicz

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/222/16
Rady Gminy Łużna
z dnia 30 listopada 2016 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŁUŻNA

Rozdział 1.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 1. Do wynajmu lokalu mieszkalnego może być zakwalifikowana osoba pozostająca w trudnych warunkach mieszkaniowych, jeżeli średni miesięczny dochód brutto na 1 osobę zgłoszona do wspólnego zamieszkania w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku i zawarcia umowy najmu, nie przekracza:

- 1) w domowym gospodarstwie wieloosobowym **100% najniższej emerytury;**
- 2) w gospodarstwie jednoosobowym **150 % najniższej emerytury.**

§ 2. Do wynajmu lokalu socjalnego może być zakwalifikowana osoba pozostająca w trudnych warunkach mieszkaniowych, jeżeli średni miesięczny dochód brutto na 1 osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku i zawarcia umowy najmu, nie przekracza:

- 1) w domowym gospodarstwie wieloosobowym **60% najniższej emerytury;**
- 2) w gospodarstwie jednoosobowym **80% najniższej emerytury.**

§ 3. Na pisemny wniosek najemcy dopuszcza się obniżkę czynszu za najem lokalu mieszkalnego.

§ 4. Wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego przypadającego na członka tego gospodarstwa, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu naliczonego według obowiązujących stawek nie może przekroczyć:

- 1) 50% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego;
- 2) 100% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

§ 5. Obniżka czynszu wynosi:

- 1) **30% czynszu**, jeżeli dochód przypadający na członka gospodarstwa:
 - a) jest niższy niż 25% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego;
 - b) jest niższy niż 50 % najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.
- 2) **20% czynszu**, jeżeli dochód przypadający na członka gospodarstwa mieści się w przedziale:
 - a) od 25% do 50% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego;
 - b) od 50% do 100% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

§ 6. Przez dochód brutto rozumie się dochód wynikający z sumy wszystkich dochodów brutto o których mowa w art. 3 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

§ 7. Przez najniższą emeryturę rozumie się wysokość kwoty ogłoszoną przez komunikat Prezesa GUS.

§ 8. Dokumenty potwierdzające wysokość dochodu gospodarstwa domowego, o których mowa wyżej, muszą zostać załączone do wniosku o najem lokalu mieszkaniowego i socjalnego.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9. Ze względu na warunki zamieszkania, do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą być zakwalifikowane w szczególności osoby:

- 1) którym nie przysługuje tytuł prawny do lokalu, a ich ostatnie stałe zameldowanie miało miejsce na terenie Gminy Łużna;
- 2) osoby o niskim dochodzie gospodarstwa domowego oraz pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych.

§ 10. Za pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się w szczególności osobę:

- 1) zamieszkującą w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni lokalu;
- 2) zamieszkującą w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi (wg opinii właściwego organu nadzoru budowlanego);
- 3) zamieszkującą z osobami uprawnionymi do zamieszkiwania z nim, które z uwagi na przewlekłą chorobę wymagają zgodnie z odrębnymi przepisami osobnego pomieszczenia lub większej powierzchni lokalu, a w zajmowanym lokalu nie można wydzielić odrębnego pomieszczenia;
- 4) bezdomną, tj. pozbawioną tytułu prawnego do dotychczas zajmowanego lokalu, przebywającą w schroniskach dla bezdomnych lub innych tego typu placówkach, a ich ostatnie stałe zameldowanie miało miejsce na terenie Gminy Łużna;
- 5) posiadającą niskie dochody określone w § 1 i § 2.

Rozdział 3.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 11. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom lub rodzinom:

- 1) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 2) uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie orzeczenia sądowego zobowiązującego Gminę do dostarczenia takiego lokalu;
- 3) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a przed umieszczeniem w domu dziecka zamieszkiwały na terenie Gminy Łużna i były zameldowane na pobyt stały i spełniają kryteria określone w § 1;
- 4) zamieszkują w lokalach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu kapitalnego w trybie przepisów prawa budowlanego.

§ 12. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom lub rodzinie, które nabyły uprawnienia do ich otrzymywania na podstawie prawomocnego wyroku sądu.

§ 13. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się na czas nieoznaczony.

§ 14. 1 Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 5 lat.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na kolejny okres oznaczony, jeżeli najemca spełnia warunki określone w § 2, a ponadto:

- 1) stale zamieszkuje w lokalu;
- 2) nie zalega z opłatami za lokal;
- 3) przestrzega zasad porządku domowego;
- 4) utrzymuje lokal w należytym stanie.

3. Przedłużenie umowy najmu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

Rozdział 4.

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.

§ 15. 1. Zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łużna jest możliwa wyłącznie za pisemną zgodą Wójta Gminy.

2. Zamiana lokali pomiędzy najemcami wymaga zawarcia przez nich pisemnego porozumienia na zamianę lokali i zawarcia umów najmu wskazanych lokali.

3. Zgody na dokonanie wzajemnej zamiany można odmówić, jeżeli zamieniający lokale lub jeden z nich, zalega z opłatami za czynsz lub opłatami niezależnymi od właściciela, które należne są gminie z tytułu użytkowania lokali.

4. O zamianę zajmowanego lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na wolny lokal z mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się osoby i rodziny o niskich dochodach w rozumieniu § 1 i pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych w rozumieniu § 10, jeśli ich okres zamieszkiwania w tym lokalu wynosi więcej niż 5 lat. Zgody na taką zamianę można odmówić, gdy wnioskodawca zalega z opłatami za czynsz lub opłatami niezależnymi od właściciela, należnymi gminie z tytułu użytkowania lokalu.

5. Celem zamiany lokali, o której mowa § 15 ust. 1, winno być poprawa warunków mieszkaniowych, o których mowa w § 10.

6. Nie zezwala się na dokonanie zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana jest sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania lokalami.

Rozdział 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

§ 16. Informację o możliwości wynajęcia lokalu mieszkalnego, socjalnego zamieszcza się na tablicy ogłoszeń na okres co najmniej 21 dni w siedzibie urzędu, w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości i na stronie internetowej urzędu. Informacja powinna zawierać: adres lokalu, powierzchnię, wysokość opłaty, przeznaczenie lokalu, termin składania wniosków, który wynosi co najmniej 30 dni od daty ogłoszenia.

§ 17. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, składa **wniosek o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego**, który powinien zawierać:

- 1) dowód potwierdzający przebywanie na terenie Gminy Łużna;
- 2) udokumentowane źródło utrzymania;
- 3) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania;
- 4) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą;
- 5) oświadczenie o stanie majątkowym;
- 6) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 7) inne dokumenty potwierdzające aktualną trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną;
- 8) uzasadnienie wniosku;
- 9) zgodę na przetwarzanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 922);
- 10) inne informacje istotne dla przyznania lokalu mieszkalnego.

§ 18. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania, brak uzupełnienia w terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 19. 1. Dla oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy oraz w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego lub socjalnego Wójt Gminy powołuje w drodze zarządzenia **Stalą Komisję Mieszkaniową** na czas kadencji Rady.

2. Komisja mieszkaniowa jako organ doradczy i opiniujący powinna liczyć nie mniej niż 6 osób, tj. po dwóch przedstawicieli Rady Gminy Łużna, Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz Urzędu Gminy.

§ 20. 1. Zweryfikowane wnioski przekazuje się Komisji Mieszkaniowej w celu zaopiniowania.

2. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

§ 21. 1. Po zaopiniowaniu wniosków przez Komisję Mieszkaniową Wójt Gminy, sporządza wykaz osób zakwalifikowanych do najmu lokalu.

2. Listę osób zakwalifikowanych do najmu lokalu podaje się raz w roku w terminie do 15 marca każdego roku kalendarzowego podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, celem zapewnienia społecznej kontroli tych spraw.

3. Informacja ta winna zawierać wykaz najemców zakwalifikowanych do najmu lokalu (imię, nazwisko), strukturę gospodarstwa domowego, adresy lokali i ich powierzchnię.

4. Listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu tracą ważność z upływem roku kalendarzowego, na który zostały sporządzone. Niezałatwione wnioski osób wpisanych na listy w poprzednim roku podlegają ponownej weryfikacji pod względem spełnienia kryteriów określonych w niniejszych uchwale.

5. Dopuszcza się uzupełnianie list, o których mowa w ust. 2 po upływie terminu ich sporządzenia w szczególnie uzasadnionych przypadkach losowych.

6. W terminie 14 dni od daty podania do wiadomości listy, osoby zainteresowane mogą wnieść odwołanie do Wójta Gminy.

7. Odwołania rozpatruje Wójt Gminy po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej i podejmuje ostateczną decyzję o wyborze osób zakwalifikowanych do najmu lokalu.

§ 22. Komisja ds. Mieszkaniowych będzie obradować w miarę potrzeb, jednakże nie rzadziej niż raz w roku.

§ 23. Osoby umieszczone w wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub umowy o lokal socjalny zobowiązane są do corocznej aktualizacji informacji zawartych we wniosku w zakresie:

- 1) dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego;
- 2) zmiany adresu zamieszkania;
- 3) zmiany struktury rodziny (np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenia dziecka, zgonu);
- 4) zmiany sytuacji mieszkaniowej.

§ 24. Z wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i na lokal socjalny wykreśla się osoby, które:

- 1) nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania;
- 2) nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 1 lub § 2;
- 3) dwukrotnie odmówiły przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu mieszkalnego;
- 4) odmówiły przyjęcia jednej propozycji zasiedlenia lokalu socjalnego.

Rozdział 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.

§ 25. W razie bezpowrotnego opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w tym lokalu osób zamieszkujących dotychczas nieprzerwanie wraz z najemcą co najmniej 3 lata, uprawnionymi do zawarcia umowy najmu mogą być zamieszkujący w tym lokalu zstępni najemcy, wstępni najemcy, osoby przysposobione przez najemcę, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

§ 26. W przypadku, gdy najemca lokalu, który bezpowrotnie opuścił lokal mieszkalny, posiada w chwili opuszczenia lokalu tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego nie stosuje się przepisów § 25.

§ 27. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują w określonej kolejności:

- 1) małżonek nie będący współnajemcą lokalu;
- 2) dzieci najemcy i jego współmałżonka;
- 3) inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych;
- 4) oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

Rozdział 7.**Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²**

§ 28. W przypadku, gdy w zasobie mieszkaniowym gminy będą znajdować się lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², wynajmowane one będą na zasadach czynszu ustalanego w drodze przetargu nieograniczonego.

Rozdział 8.**Postanowienia końcowe**

§ 29. W sprawach nieregulowanych w niniejszej uchwale mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa, w szczególności Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 1610).

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Kotowicz