



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 24 stycznia 2022 r.

Poz. 491

UCHWAŁA NR XLIII/373/2021 RADY GMINY STAWIGUDA

z dnia 16 grudnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Stawiguda w latach 2021-2030” i „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stawiguda”

Na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1-3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.), Rada Gminy Stawiguda uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się:

- 1) „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stawiguda w latach 2021-2030”, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
- 2) „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stawiguda” w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały.

2. Załączniki do uchwały stanowią jej integralną część.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

§ 3. Traci moc uchwała nr IX/79/2015 Rady Gminy Stawiguda z dnia 3 września 2015 r. „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Stawiguda w latach 2015-2020” i „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stawiguda”.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Niski

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XLIII/373/2021
Rady Gminy Stawiguda
z dnia 16 grudnia 2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STAWIGUDA W LATACH 2021 - 2030

Rozdział I

Postanowienia ogólne.

§1

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stawiguda obejmuje w szczególności:
 - a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Stawiguda w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
 - b) analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
 - c) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach;
 - d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
 - e) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Stawiguda w kolejnych latach;
 - f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
 - g) 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, a także wydatki inwestycyjne,
 - h) poprawę wykorzystania i racjonalizację w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Stawiguda

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Stawiguda w poszczególnych latach.

§2

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Stawiguda na dzień podjęcia uchwały, stanowi 19 lokali, w tym 4 lokale socjalne, w 8 budynkach. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wynosi 741,37 m².
2. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Stawiguda na dzień podjęcia uchwały przedstawia się następująco:

Lp.	Lokalizacja	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali [m²]
1.	Stawiguda	14	513,18

2.	Tomaszkowo	1	59,10
3.	Dorotowo	2	74,40
4.	Wymój	2	94,69

3. Wyposażenie techniczne zasobu mieszkaniowego Gminy Stawiguda według stanu na dzień podjęcia uchwały:

Lp.	Adres lokalu	Nr lokalu	Pow. użytkowa [m ²]	Wyposażenie techniczne - instalacje				
				elektr.	wodoc.	kanaliz.	c.o.	c.w.
1.	Stawiguda, ul. Ceglana 6 (lokale socjalne)	3	17,43	+	+	+	-	-
		4	39,36	+	+	+	-	-
		5	46,26	+	+	+	-	-
		6	23,17	+	+	+	-	-
2.	Stawiguda, ul. Ceglana 9	1	49,15	+	+	+	-	-
		2	31,35	+	+	+	-	-
		3	29,67	+	+	+	-	-
3.	Stawiguda, ul. Ceglana 9A	1	40,55	+	+	+	-	-
		2	29,90	+	+	+	-	-
		3	40,28	+	+	+	-	-
		4	40,52	+	+	+	-	-
		5	29,99	+	+	+	-	-
		6	40,52	+	+	+	-	-
4.	Stawiguda, ul. Olsztyńska 13	2	55,03	+	+	+	-	-
5.	Tomaszkowo, ul. Żurawia 5		59,10	+	+	+	-	-
6.	Dorotowo 34/1	1	37,40	+	+	+	-	-
7.	Dorotowo 67	3	37,00	+	+	+	-	-
8.	Wymój 7	4	46,69	+	+	+	-	-
		5	48,00	+	+	+	-	-

4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Stawiguda jest zróżnicowany pod względem zużycia i uzależniony od wieku lokali, przeprowadzonych remontów oraz stanu ich utrzymania. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy może nastąpić poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę tj. na konserwację, remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych.

Rozdział III

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

§3

1. W latach 2021 – 2030 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych

lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie Gminy.

2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków. Wiek mieszkaniowego zasobu oraz jego stan techniczny powoduje konieczność ponoszenia nakładów finansowych na remonty mające głównie na celu zatrzymanie procesu degradacji technicznej.

W dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkania.

3. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt Gminy Stawiguda po zapoznaniu się ze zgłoszeniami lokatorów oraz opinią pracownika ds. gospodarki nieruchomościami oraz gospodarki komunalnej.
4. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów w zakresie:
- 1) wymiany stolarki drzwiowej;
 - 2) wymiany stolarki okiennej;
 - 3) remont kominów;
 - 4) wymiany instalacji elektrycznej;
 - 5) wymiany instalacji grzewczej;
 - 6) naprawy dachów w budynkach;
 - 7) elewacji i ocieplenia;

5. Sposób wykorzystania planowanych środków finansowych (w zł) na poszczególne zadania remontowe, o których stanowi ust. 4 przedstawia poniższa tabela:

Plan remontów w poszczególnych latach											
Lp.	Zadania remontowe	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Wymiana stolarki drzwiowej	5 000									
2.	Wymiana stolarki okiennej		7 000	7 000							
3.	Remont kominów/ wymiana instalacji grzewczej						8 000	8 000	7 000	7 000	
4.	Wymiana instalacji elektrycznej				8 000					8 000	
5.	Naprawa dachów w budynkach				30 000	15 000					
6	Elewacje i ocieplenia										15 000

6. Wykaz lokali mieszkalnych wymagających największych nakładów przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Miejsce położenia lokalu	Powierzchnia lokalu (m ²)	Rodzaj lokalu	Nazwa zadania
1.	Stawiguda, ul. Olsztyńska 13	55,03	mieszkalny	kapitalny remont
2.	Dorotowo 67	37,00	mieszkalny	kapitalny remont
3.	Dorotowo 34/1	37,40	mieszkalny	kapitalny remont

7. Zakres przewidywanych prac może ulec zmianie w przypadku braku środków na jego realizację lub zmianę priorytetów.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§4

W latach 2021-2030 nie planuje się sprzedaży żadnego lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Stawiguda.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§5

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) czynsz za lokale mieszkalne;
 - 2) czynsz za lokale socjalne;
 - 3) czynsz za lokale użytkowe.
2. Polityka czynszowa Gminy Stawiguda zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Najemca, oprócz czynszu, jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego, tj. za dostawę energii, gazu, wody, odbiór nieczystości płynnych i stałych, na podstawie odrębnych umów zawartych pomiędzy najemcą lokalu, a właściwym dostawcą usług.
4. Stawkę bazową czynszu za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej ustala Wójt Gmin w drodze zarządzenia, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Do czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu należą:

Czynniki wpływające na poziom czynszu lokalu mieszkalnego określone w % w stosunku do stawki bazowej czynszu			
Obniżające stawkę bazową	Obniżka %	Podwyższające stawkę bazową	Podwyżka w %
Lokal w budynku położonym na peryferiach	5%	Lokal w budynku w centrum miejscowości	5%
Lokal w suterenie	5%	Lokal w budynku wolnostojącym	5%
Lokal przeznaczony do remontu kapitalnego	10%	Centralne ogrzewanie w lokalu z kotłowni lokalnej	10%
Lokal z ciemną kuchnią	5%	Centralne ogrzewanie w lokalu z kotłownią w lokalu	5%
WC poza budynkiem	15%	Instalacja kanalizacyjna podłączona do sieci kanalizacji wiejskiej	10%
Lokal w budynku bez kanalizacji	10%		

Lokal w budynku bez instalacji wodociągowej	10%		
---	-----	--	--

5. Polityka czynszowa gminy zmierza do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021-2030, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby wyeliminować dopłaty z budżetu Gminy Stawiguda do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

Rozdział VI

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

§6

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stawiguda zarządza Wójt Gminy Stawiguda, zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawie o ochronie praw lokatorów wymienionej na wstępie.
2. W latach 2021-2030 wielkość zasobu może ulec zmianie w szczególności poprzez: nabycie lokalu, zbycie lokalu, przejęcie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu, adaptację pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne i budowę nowych budynków mieszkalnych.
3. Nie przewiduje się w latach obowiązywania Programu zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§7

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych programem będą:
 - 1) środki finansowe uchwalone corocznie w budżecie Gminy Stawiguda;
 - 2) przychody z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych;
 - 3) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych;
 - 4) dotacje z budżetu Państwa;
 - 5) inne środki (np. Fundusze Dopłat, fundusze specjalne);
 - 6) inne fundusze pomocowe (np. środki z budżetu Unii Europejskiej).

Rozdział VIII

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, zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne.

§8

1. 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 Stawiguda, zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli przedstawia poniższa tabela:

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego [zł]	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	6 000	6 000	6 000	13 600	6 000	6 000	6 000	6 000	13 600	6 000
Koszty remontów / modernizacji lokali i budynków	5 000	7 000	7 000	38 000	15 000	8 000	8 000	7 000	15 000	15 000
Razem:	11 000	13 000	13 000	51 600	21 000	14 000	14 000	13 000	28 600	21 000

2. Wysokość środków finansowych z przeznaczeniem na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji, remonty, modernizację oraz koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi ustala corocznie Rada Gminy w budżecie gminy.

Rozdział IX**Poprawa wykorzystania i racjonalizacja w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Stawiguda.****§9**

Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy to w szczególności:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków;
- 2) stopniowa realizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- 3) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;
- 4) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu.

Załącznik nr 2 do uchwały Nr XLIII/373/2021
Rady Gminy Stawiguda
z dnia 16 grudnia 2021 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY STAWIGUDA

Rozdział I Postanowienia ogólne.

§1

„Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stawiguda”
określają w szczególności:

- 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;
- 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 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 zawierany na czas nieokreślony i o najem lokali socjalnych oraz sposób podania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły osoby po śmierci najemcy;
- 7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Rozdział II

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.

§2

1. Wysokość dochodu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy przed rozpatrzeniem podania o przydział mieszkania, uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony nie powinna przekraczać:
 - 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym;
 - 3) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym;

- 4) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie czteroosobowym i większym.
2. Wysokość dochodu na członka gospodarstwa domowego uprawniająca do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego nie powinna przekroczyć 50% dochodu określonego w ust. 1.
3. Na pisemny wniosek najemcy dopuszcza się obniżkę czynszu za wynajem lokalu mieszkalnego, przyjmując następujące limity dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do zastosowania obniżek czynszu:
 - 1) w gospodarstwie 1 osobowym - dochód niższy od 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym - dochód niższy od 40% najniższej emerytury w momencie składania wniosku - do 50% obniżki;
 - 2) w gospodarstwie 1 osobowym - dochód od 70 do 100% najniższej emerytury a w gospodarstwie wieloosobowym - dochód od 40 do 70% najniższej emerytury w momencie składania wniosku - do 20% obniżki.
4. Przy ustalaniu wysokości dochodu stosuje się art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 2021).

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§3

Do poprawy warunków mieszkaniowych uprawnia zamieszkiwanie w lokalach mieszkalnych:

- 1) w bardzo złym stanie technicznym, przeznaczonych do rozbiórki;
- 2) w których na jedną osobę faktycznie zamieszkałą przypada mniej niż 10 m² powierzchni w gospodarstwie jednoosobowym lub 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział IV

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

§4

Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkaniowego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stawiguda przysługuje osobom:

- 1) w przypadku których wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony;
- 2) których warunki zamieszkiwania kwalifikują wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) które zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkują w lokalu uznanym za niemieszkalny;
- 4) które zamieszkują w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego oraz w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi i mienia;
- 5) które przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji gminy w zmian za lokal dostarczony przez gminę;

- 6) w ramach dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stawiguda oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu;
- 7) które utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

§5

1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Stawiguda mogą być wydzielane i przeznaczone na wynajem, jako lokale socjalne, opróżnione lokale mieszkalne o obniżonym standardzie, położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Stawiguda oraz w budynkach będących we współwłasności.
2. Na lokale socjalne mogą być także przeznaczone lokale mieszkalne położone w przebudowanych lub nowo wybudowanych budynkach, a także inne pomieszczenia znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Stawiguda, nadające się do zamieszkania, spełniające warunki, jakim powinien odpowiadać lokal socjalny.
3. Stawka czynszu za lokal mieszkalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§6

Zgodę na przeznaczenie lokalu mieszkalnego na wynajem - jako lokalu socjalnego - oraz pozbawienie statusu lokalu socjalnego wydaje Wójt Gminy w formie zarządzenia.

§7

Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego;
- 2) zamieszkują w lokalu, który został uznany za niezamieszkały;
- 3) zamieszkują w budynku, którego stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi i mienia;
- 4) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 5) znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej;
- 6) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

Rozdział V

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.

§8

1. Dokonanie zamiany lokalu jest możliwe zarówno na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stawiguda, jak również zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.
2. Na zamianę lokali należy uzyskać zgodę gestorów zasobów.

3. Mieszkania objęte zamianami nie mogą być obciążone zaległościami w opłatach czynszu i innych mediów.
4. Koszty remontu lokali podlegających zamianie obciążają przyszłych najemców.

Rozdział VI

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych zawierany na czas nieokreślony i o najem lokali socjalnych oraz sposób podania tych spraw kontroli społecznej.

§ 9

1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą składać osoby spełniające kryteria określone w niniejszych „Zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stawiguda”.
2. Wnioski rozpatrywane będą przez Wójta Gminy Stawiguda.
3. Dla zaopiniowania wniosków dotyczących zawarcia umowy najmu lokali na czas nieoznaczony oraz najmu lokali socjalnych Wójt Gminy Stawiguda powołuje Zespół Opiniujący w składzie od 3 do 5 osób. Zespół powoływany jest zarządzeniem Wójta Gminy.
4. W skład Zespołu Opiniującego, określonego w ust. 3, mogą wchodzić:
 - 1) radni Rady Gminy Stawiguda;
 - 2) pracownicy Urzędu Gminy Stawiguda;
 - 3) pracownicy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej;
 - 4) sołtys miejscowości, na terenie której znajduje się lokal.
5. Ostateczną decyzję o przydziale lokalu podejmuje Wójt Gminy Stawiguda, rozpatrując ewentualne odwołania i biorąc pod uwagę opinię Zespołu Opiniującego

§10

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Stawiguda, z wyjątkiem lokali socjalnych, mogą być oddawane w najem tylko na czas nieoznaczony.
2. Na zasadach wynikających z art. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.) zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

§11

1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony, z zastrzeżeniem ust. 2 i 4.
2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres:
 - 1) 1 roku - w przypadku dostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej na mocy wyroku sądowego orzekającego eksmisję z prawem do otrzymania lokalu socjalnego z zasobu gminy;

- 2) nie dłuższy niż 3 lata - w przypadku dostarczenia lokalu socjalnego osobom uprawnionym z listy oczekujących.
3. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochód z gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie lokalu w najem.
4. Umowy, o których stanowi ust. 2 mogą być przedłużane na następne okresy roczne lub nie dłuższe niż trzyletnie, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy (nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, a dochód gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza wymaganej wysokości).

Rozdział VII

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

§12

1. W przypadku lokalu opuszczonego przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły osoby po śmierci najemcy, umowę najmu zawiera się z osobami, które stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do czasu ustania stosunku najmu, jeżeli dotychczasowy najemca:
 - 1) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego;
 - 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego.
2. Umowa z osobami wymienionymi w ust. 1 może być zawarta wówczas, jeżeli osoby te nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a wielkość i standard zajmowanego mieszkania odpowiada ich zdolności finansowej.

Rozdział VIII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§13

Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² będą oddawane w najem na tych samych zasadach co lokale mieszkalne o powierzchni nieprzekraczającej 80 m², z tym zastrzeżeniem, iż pierwszeństwo przysługiwać będzie rodzinom wielodzietnym.