

**UCHWAŁA NR I/6/2018
RADY GMINY KRZYŻANOWICE**

z dnia 20 listopada 2018 r.

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały Rady Gminy Krzyżanowice w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 roku o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1523 z późniejszymi zmianami)

**Rada Gminy Krzyżanowice
Uchwała co następuje:**

§ 1. 1. Ogłasza się tekst jednolity uchwały Nr XXXV/61/2009 Rady Gminy Krzyżanowice z dnia 29 września 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

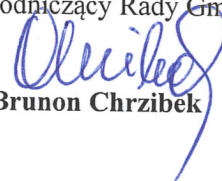
2. Ogłoszenie tekstu jednolitego o którym mowa w § 1 nastąpi w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, w formie obwieszczenia stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

3. Obwieszczenie o którym mowa w ust. 2 podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzyżanowice.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy


Brunon Chrzibek

Załącznik do uchwały Nr I/6/2018
Rady Gminy Krzyżanowice
z dnia 20 listopada 2018 r.

**OBWIESZCZENIE
RADY GMINY KRZYŻANOWICE**

z dnia 20 listopada 2018 r.

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały Nr XXXV/61/2009 Rady Gminy Krzyżanowice z dnia 29 września 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzyżanowice

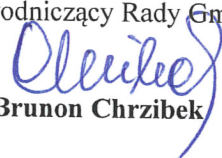
Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 roku o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1523)

Rada Gminy Krzyżanowice obwieszcza

§ 1. 1. Ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia, tekst jednolity Uchwały Nr XXXV/61/2009 Rady Gminy Krzyżanowice z dnia 29 września 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, uwzględniając zmiany wprowadzone Uchwałą Nr 0007.XXXV.68.2017 Rady Gminy Krzyżanowice z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzyżanowice.

§ 2. Obwieszczenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy


Brunon Chrzibek

Załącznik do obwieszczenia
Rady Gminy Krzyżanowice
z dnia 20 listopada 2018 r.

UCHWAŁA NR XXXV/61/2009
Rady Gminy Krzyżanowice

z dnia 29 września 2009 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 z 2001 r., poz. 1591) 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 (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

Rada Gminy Krzyżanowice
Uchwała co następuje:

I. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Krzyżanowice

§ 2. Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);
- 2) Mieszkaniowym zasobie - należy przez to rozumieć zasób gminy Krzyżanowice określony Uchwałą o wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć gminę Krzyżanowice;
- 4) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta gminy Krzyżanowice;
- 5) Dochodzie - należy przez to rozumieć sumę wszystkich przychodów uzyskiwanych w ramach gospodarstwa domowego po odliczeniu kosztów ich uzyskania na podstawie definicji zawartej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.);
- 6) Gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe określone w ustawie o dodatkach mieszkaniowych;

§ 3. W ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego lokale mogą zostać przeznaczone na:

- 1) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony;
- 2) lokale socjalne;
- 3) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony, za zapłatą czynszu ustalonego w drodze publicznego przetargu;

§ 4. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom, których uprawnienie do lokalu wynika z ustawy bądź osobom, które spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą.

§ 5. 1. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach szkół należących do gminy, jak również lokale w budynkach użytkowanych przez szkoły, w pierwszej kolejności mogą być zajmowane przez nauczycieli i pracowników nie będących nauczycielami, zatrudnionych w szkołach na czas trwania stosunku pracy w szkole oraz emerytowanych nauczycieli.

2. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu, określonego w ust. 1 należy kierować do dyrektora szkoły, w której znajduje się lokal.

3. Umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 1 będą zawierane przez dyrektorów szkół po uzyskaniu pozytywnej opinii Wójta.

II. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu, wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu

§ 6. Z mieszkaniowego zasobu gminy lokale mogą być wynajmowane osobom, które:

- 1) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, budynku lub jego części; (dotyczy to wnioskodawcy, jego małżonka i osób pozostających faktycznie we wspólnym gospodarstwie domowym);
- 3) osiągają średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem, nie przekraczający 300% emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym a w przypadku najmu lokalu socjalnego nie przekraczający 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
- 4) nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w zajmowanym lokalu;

§ 7. W pierwszej kolejności umowy o najem lokali mieszkalnych będą zawierane z osobami, które:

- 1) pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożary lub innego zdarzenia losowego;
- 2) posiadają tytuł prawny do zamieszkiwania w budynku podlegającym rozbiórce w związku z inwestycjami Gminy lub w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu przeprowadzenia remontu związanego z zagrożeniem bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- 3) opuścili dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości;
- 4) pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej w przypadku niepełnosprawności lub ciężkiej i przewlekłej choroby wnioskodawcy lub członka rodziny uprawnionego do wspólnego zamieszkania lub w przypadku występowania przemocy lub innej patologii w rodzinie;
- 5) ubiegają się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy warunków ważnych z powodów rodzinnych lub społecznych;
- 6) w przypadku najmu lokalu socjalnego mają prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
- 7) dokonały adaptacji, rozbudowy, czy nadbudowy pomieszczeń lub powierzchni nie mieszkalnych na lokale mieszkalne, w budynkach będących własnością gminy, na podstawie zgody właściciela i zgodnie z prawem budowlanym;
- 8) zamieszkują na terenie gminy Krzyżanowice;
- 9) posiadają wysokie kwalifikacje zawodowe poszukiwane przez pracodawców z terenu gminy;

§ 8. 1. W przypadku określenia stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni lokalu na poziomie co najmniej 1 % wartości odtworzeniowej, stosuje się odpowiednio progi dochodowe, uprawniające do obniżki czynszu najmu przez Wynajmującego:

- 1) dla gospodarstw domowych, w których na członka rodziny przypada do 75% najniższej emerytury na 1 osobę - 20% obniżki,
- 2) dla gospodarstw domowych, w których na członka rodziny przypada od 75% do 100% najniższej emerytury na 1 osobę - 10% obniżki.

2. Obniżka udzielana jest na wniosek najemcy, na okres dwunastu miesięcy.

3. Obniżki nie stosuje się dla lokali mieszkalnych wynajętych za czynsz ustalony w drodze publicznej licytacji.

III. Zamiana lokali

§ 9. 1. W ramach zasobu mieszkaniowego mogą być dokonywane:

- 1) Zamiany lokali z inicjatywy najemcy, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego jeżeli:
 - a) najemca nie spełnia warunków do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, a ustalony za wynajmowany lokal czynsz przekracza możliwości finansowe najemcy;
 - b) celem zamiany jest uzasadniona zmiana lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego lub powierzchni użytkowej lokali;
 - c) najemcy dwóch lub większej liczby lokali wystąpią o zamianę lokali między sobą;
- 2) Zamiany lokali z inicjatywy wynajmującego, w przypadku jeżeli:
 - a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych;
 - b) najemca zalega z opłatami czynszowymi i opłatami niezależnymi pobieranymi przez właściciela, a zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów, przy czym dokonanie tej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości przez dłużnika lub kandydata na najemcę zadłużonego lokalu;
 - c) zamiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem;

2. Wójt może odmówić zgody na zamianę lokali z inicjatywy najemcy w uzasadnionych przypadkach, a w szczególności gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej pokoi.

3. Nie dopuszcza się zamiany lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu gminy z lokalem spoza zasobu.

IV. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 10. 1. Kontrolę społeczną spraw związanych z najmem lokali i rozpatrywaniem wniosków o najem lokali sprawuje Komisja Mieszkaniowa.

2. Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt wydając stosowne zarządzenie.

§ 11. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązane są złożyć wniosek, który zawierać powinien:

- 1) dane personalne, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania ;
- 2) stan rodzinny wnioskodawcy (stan osób pozostających w gospodarstwie domowym) stopień pokrewieństwa i wiek;
- 3) określenie obecnych warunków lokalowych oraz dokument umożliwiający potwierdzenie powierzchni zajmowanego lokalu mieszkalnego;
- 4) inne warunki motywujące potrzebę najmu;
- 5) inne dokumenty określające ewentualne uprawnienia do pierwszeństwa w przydziale lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego;
- 6) oświadczenia:
 - a) o źródle i wysokości uzyskiwanych dochodów przez członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy;
 - b) o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu (dotyczy wnioskującego i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym);

2. Wnioskodawca uzupełnia złożony wniosek mieszkaniowy i informuje o zmianach mających wpływ na weryfikację wniosku.

3. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą skutkować będzie skreśleniem z listy oczekujących.

§ 12. 1. Wnioski o przydział lokalu podlegają weryfikacji przez Wójta.

2. Nazwiska osób, które spełniają warunki określone w § 6 oraz złożyły kompletny wniosek wraz z załącznikami będą umieszczone na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu.

3. Aktualizacja listy oczekujących odbywać będzie się raz do roku w IV-tym kwartale.

§ 13. 1. Z uwzględnieniem § 7 wolny lokal mieszkalny zostanie przydzielony osobie ujętej na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu po przedłożeniu aktualnego zaświadczenia o dochodach, a dochód w gospodarstwie domowym nadal uprawnia do zawarcia umowy najmu.

2. Wybór osoby, której zostanie przedstawiona propozycja zawarcia umowy najmu dokonuje Wójt po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 14. 1. Lokal socjalny przydzielany jest w trybie § 6 i 7 niniejszej uchwały.

2. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony nie dłuższy niż 3 lata.

3. Umowa najmu lokalu socjalnego może zostać przedłużona w trybie art. 23 ust 3 ustawy.

§ 15. Raz w roku Wójt przedstawia Radzie Gminy informację o zawartych umowach najmu.

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

§ 16. 1. Wynajmujący, na wniosek, może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami wymienionymi w art. 691 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę oraz z rodzicami, wnukami, pełnoletnim rodzeństwem najemcy, którzy nie wstąpili w najem po śmierci najemcy, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu nieprzerwanie przez okres co najmniej pięciu lat, co zostało potwierdzone zameldowaniem w lokalu lub poświadczony przez zarządcę;
- 2) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu opłat związanych z jego użytkowaniem;
- 3) wnioskodawca bądź jego małżonek (osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu) nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

2. W razie braku osób wymienionych w ust. 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

3. Jeżeli osoby, o których mowa w ust.1 znajdują się w niedostatku, w uzasadnionych przypadkach, wynajmujący może zawrzeć z nimi umowę najmu bez względu na występujące zaległości z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu, według zasad przewidzianych dla najmu lokali socjalnych.

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

§ 17. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² można oddać w najem za czynsz ustalony w drodze publicznego przetargu nieograniczonego.

2. Wysokość stawki wywoławczej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, o którym mowa w ust. 1 określa każdorazowo Wójt.

VII. Postanowienia końcowe

§ 18. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);

§ 19. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzyżanowice.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie 14 dni od daty publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Olga Chrzibek
Bronisław Chrzibek

Uzasadnienie

Zgodnie z brzmieniem art. 16. ust. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 roku o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz.U. z 2017r. poz. 1523) tekst jednolity ogłasza się w formie obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym w którym dany akt normatywny ogłoszono.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Olukho
Brunon Chrzidek