



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 21 grudnia 2012 r.

Poz. 7618

UCHWAŁA NR XXVII/202/2012 RADY MIEJSKIEJ W WOJNICZU

z dnia 20 grudnia 2012 rok

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wojnicz oraz zasad wynajmowania tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy Wojnicz.

Na podstawie przepisów art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 2 pkt. 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.), art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 w związku z art. 25e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, ze zm.), Rada Miejska w Wojniczu uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się szczegółowe zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wojnicz oraz zasady wynajmowania pomieszczeń tymczasowych, wchodzących w skład zasobu pomieszczeń tymczasowych Gminy Wojnicz, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wojnicza.

§ 3. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Sebastian Wróbel

Załącznik
do Uchwały Nr XXVII/202/2012
Rady Miejskiej w Wojniczu
z dnia 20 grudnia 2012 rok

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wojnicz oraz zasady wynajmowania pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład zasobu pomieszczeń tymczasowych Gminy Wojnicz

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wojnicz (zwanej dalej Gminą).

2. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Wojnicz. W ramach tego zasobu lokale mogą być przeznaczane na:

- 1) lokale mieszkalne - wynajmowane na czas nieoznaczony,
- 2) lokale socjalne,
- 3) lokale zamienne,
- 4) pomieszczenia tymczasowe

3. Niniejsza Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wojnicz, w tym kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności oraz zasady zawierania umów najmu tymczasowych pomieszczeń, w celu wykonywania zadań Gminy określonych przepisami prawa.

4. Gmina Wojnicz wynajmuje lokale osobom, które spełniają kryteria objęte treścią niniejszej Uchwały lub których uprawnienia wynikają z Ustawy.

5. Gmina Wojnicz zawiera umowy najmu tymczasowych pomieszczeń w przypadkach określonych przepisami prawa.

6. Zasady objęte niniejszą Uchwałą stosuje się odpowiednio do lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli w celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1 - 2.

§ 2. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) "Gminie", należy przez to rozumieć Gminę Wojnicz,
- 2) "Uchwale", należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę,
- 3) "Ustawie", należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266, ze. zm.),
- 4) "dochodzie", należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71, poz. 734, ze. zm.),
- 5) "lokalu", należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt.4 Ustawy,
- 6) "lokalu socjalnym", należy przez to rozumieć lokal socjalny, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 5 Ustawy,
- 7) "lokalu zamiennym", należy przez to rozumieć lokal zamienny, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 6 Ustawy,
- 8) "tymczasowym pomieszczeniu", należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 5a Ustawy,
- 9) "najniższej emeryturze", należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie art. 94 ust. 2 pkt. 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 153, poz. 1227, ze zm.).

- § 3. 1. Lokale, które wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wynajmuje się członkom wspólnoty samorządowej posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryteria określone w Uchwale.
2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy oraz pomieszczeń tymczasowych, wynajmuje się na czas nieoznaczony.
3. Na zasadach określonych w Uchwale Gmina zapewnia lokale zamienne.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby pełnoletnie nieposiadające tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, spełniające warunki zamieszkania kwalifikujące do ich poprawy oraz spełniające kryteria dochodowe.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego kwalifikująca do zawarcia umowy najmu lokalu:

- a) na czas nieoznaczony - średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających zawarcie umowy najmu nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 75 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych,
- b) socjalnego - średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających zawarcie umowy najmu nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 50 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Kryterium dochodowe określone w ust. 2 nie dotyczy osób, z którymi zawierane są umowy w trybie określonym w § 8 ust. 1.

4. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- a) zamieszkiwanie w lokalu w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w przypadku gospodarstwa wieloosobowego i 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego przez okres co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku (w przypadku lokalu 1-izbowego od powierzchni ogólnej odejmuje się 4 m² na pomieszczenie kuchenne),
- b) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość nie jest odpowiednie dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2011 r. Nr 127, poz. 721 ze zm.).

5. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 4 nie muszą być spełnione łącznie.

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i, oprócz warunków wskazanych w § 4 ust. 1 i ust. 2 lit. a), spełniają jeden z poniższych warunków:

- a) zamieszkują na obszarze Gminy co najmniej od 5 lat,
- b) zamieszkują w warunkach kwalifikujących do poprawy, określonych w § 4 ust. 4 lit. a) lub b), jeżeli o najem lokalu ubiegają się małżonkowie zamieszkujący pod różnymi adresami;

wymieniony warunek winien spełniać jeden z małżonków, a warunki drugiego z małżonków uniemożliwiają wspólne zamieszkiwanie,

- c) opuścili dom dziecka lub rodzinę zastępczą po osiągnięciu pełnoletniości, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkali, pod warunkiem, że osoby te zwrócą się z wnioskiem o przydział lokalu w okresie 3 lat od dnia uzyskania pełnoletniości,
- d) występuje alkoholizm, choroba psychiczna lub przemoc w rodzinie, potwierdzone odpowiednimi dokumentami; a dochód gospodarstwa domowego nie kwalifikuje go do ubiegania się o przyznanie prawa do lokalu socjalnego.
- e) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, pożaru lub katastrofy budowlanej,
- f) zamieszkują w lokalu zamiennym przez okres dłuższy niż rok z powodu koniecznej naprawy lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu,

§ 6. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i, oprócz warunków wskazanych w § 4 ust. 1 i ust. 2 lit. b), spełniają jeden z poniższych warunków:

- a) są bezdomne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity: z 2009 r. Dz. U. Nr 175, poz. 1362 ze zm.) a ich ostatnim miejscem stałego zameldowania był teren Gminy,
- b) w rodzinie tej osoby występuje alkoholizm, choroba psychiczna lub przemoc, potwierdzone odpowiednimi dokumentami, a dochód gospodarstwa domowego kwalifikuje je do ubiegania się o przyznanie prawa do lokalu socjalnego.
- c) zamieszkują w lokalu, który został uznany za niemieszkalny,
- d) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi i mienia.

2. W przypadkach orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do lokalu socjalnego, osoby, w stosunku do których sąd orzekł prawo do przyznania lokalu socjalnego, umieszcza się na odrębnej liście, według kolejności wpływu do Gminy prawomocnego orzeczenia sądu. Umowę najmu lokalu socjalnego w przypadku określonym w zdaniu poprzednim zawiera się poza pierwszeństwem, o którym mowa w pkt. 1.

§ 7. Przy pierwszeństwie zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony najmu lokalu socjalnego oprócz spełnienia jednego z warunków określonych w § 5 i § 6 wnioskodawcy muszą ponadto spełniać łącznie następujące warunki:

- a) nie byli eksmitowani z mieszkaniowego zasobu miasta w okresie pięciu lat przed datą złożenia wniosku,
- b) nie zbyli prawa do lokalu lub budynku mieszkalnego w ostatnich 10 latach przed datą złożenia wniosku,
- c) nie są właścicielami lub współwłaścicielami samodzielnego lokalu lub budynku mieszkalnego.

Rozdział 3.

Lokale zamienne i tryb postępowania przy zawieraniu umów najmu na lokale zamienne

§ 8. 1. Lokale zamienne mogą być wynajmowane uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie Ustawy, decyzji organu nadzoru budowlanego lub orzeczenia sądowego, w szczególności osobom, które:

- 1) zamieszkują w budynku lub lokalu zagrożonym katastrofą budowlaną,
- 2) zamieszkują w lokalu wymagającym opróżnienia, usytuowanym w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub remontu,

- 3) zamieszkują w lokalu wymagającym remontu lub modernizacji, jeżeli naprawa taka wymaga opróżnienia lokalu,
 - 4) zamieszkują w lokalu lub budynku przeznaczonym przez Gminę do sprzedaży.
 - 5) utraciły mieszkanie wskutek katastrofy budowlanej, pożaru lub klęski żywiołowej
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 3, lokal zamienny udostępniany jest na czas trwania naprawy, nie dłuższy niż rok.
3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt. 1), 2), 4) sporządza się wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy na lokal zamienny, określając kolejność zawierania tych umów.
4. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt. 5), zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego następuje poza kolejnością.

Rozdział 4.

Lokale socjalne

§ 9. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydziela się część lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne.

2. Lokale wydzielone jako lokale socjalne powinny odpowiadać następującym warunkom:

- a) nadają się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny,
- b) powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy nie może wynosić mniej niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m²,
- c) mogą mieć obniżony standard - (dostęp do wody i wc poza lokalem, brak wydzielonego pomieszczenia kuchennego).

3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony.

4. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji materialnej uzasadniającej zawarcie takiej umowy, a ponadto:

- a) nie zalega z opłatami za lokal,
- b) przestrzega zasad regulaminu porządku domowego,
- c) utrzymuje lokal w należytych stanie technicznym i sanitarnym.

5. Prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie uzasadnione.

6. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może w nim zamieszkać.

Rozdział 5.

Tymczasowe pomieszczenia

§ 10. 1. Gmina tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych, które przeznacza się na wynajem.

2. Tymczasowe pomieszczenia mają odpowiadać następującym warunkom:

- a) nadają się do zamieszkania,
- b) posiadają dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków,
- c) zapewniają o najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę,

- d) w miarę możliwości znajdują się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane.
3. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.
4. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i najem lokali socjalnych

- § 11. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego winny złożyć w Urzędzie Miejskim wniosek o przydział lokalu wraz z zaświadczeniem o dochodach oraz oświadczeniem o braku posiadania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego. Wniosek powinien zawierać dokładny opis sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i dochodowej osoby ubiegającej się o najem lokalu mieszkalnego.
2. Wniosek podlega weryfikacji zgodnie z kryteriami zawartymi w uchwale, na podstawie przedłożonych dokumentów o dochodach oraz wywiadu środowiskowego przeprowadzonego w miejscu zamieszkania wnioskodawcy przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Wojniczu.
3. Wniosek podlega zaopiniowaniu przez Zespół doradczy ds. mieszkaniowych, powołany przez Burmistrza Wojnicza w drodze zarządzenia.
4. Wniosek zaopiniowany przez Zespół doradczy ds. mieszkaniowych, rozpatruje Burmistrz Wojnicza, podejmując rozstrzygnięcia stwierdzające:
- a) przyznanie prawa do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i wpisanie uprawnionego na listę oczekujących na przydział lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, po spełnieniu kryteriów określonych w § 4, z uwzględnieniem pierwszeństwa, o którym mowa w § 5,
- b) przyznanie prawa do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i wpisanie uprawnionego na listę oczekujących na przydział lokali socjalnych, po spełnieniu kryteriów określonych w § 4, z uwzględnieniem pierwszeństwa, o którym mowa w § 6 ust. 1,
- c) brak uprawnienia do najmu lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy.
5. Listy osób oczekujących na przydział lokali mieszkalnych prowadzone są w Zespole Budownictwa Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska
6. Wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego rozpatrywane są na bieżąco i po ich weryfikacji osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu są dopisywane do odpowiednich obowiązujących list.
7. Umowa najmu może zostać zawarta tylko z osobą oczekującą na listach przydziału lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.
8. Realizacja wniosków osób oczekujących na zawarcie umowy najmu następuje w miarę uzyskiwania wolnych lokali.
9. Złożenie oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej lub materialnej, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje wykreśleniem wnioskodawcy z listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu.
10. Osoby umieszczone na listach oczekujących na przydział lokali zobowiązane są uzupełniać złożony wniosek i informować na bieżąco o zmianach danych zawartych we wniosku mających wpływ na jego realizację.

- § 12.** 1. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy powoduje wykreślenie go z listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy.
2. Nie przyjmuje się do realizacji wniosków osób będących właścicielami lub współwłaścicielami budynków lub lokali mieszkalnych.
3. Osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy i wobec których została wykonana eksmisja, nie mogą ponownie ubiegać się o przydział lokalu.

Rozdział 7.

Zawieranie umów najmu

- § 13.** 1. Warunki uprawniające do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego określone niniejszą uchwałą, muszą być spełnione w chwili zawierania umowy najmu.
2. Osoby, które nie spełniają warunków określonych w uchwale w chwili określonej w ust. 1, wykreśla się z listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu. Osobie takiej przysługuje prawo wniesienia sprzeciwu do Burmistrza Wojnicza.
3. W przypadku wniesienia sprzeciwu przez wnioskodawcę od decyzji o skreśleniu z listy, ostateczną decyzję podejmuje Burmistrz Wojnicza po wyrażeniu opinii przez Zespół doradczy ds. mieszkaniowych.
4. Po dokonaniu oględzin wskazanego lokalu wnioskodawca pisemnie potwierdza zgodę na jego przyjęcie, a w przypadku odmowy podaje pisemne uzasadnienie. Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji mieszkaniowej powoduje przesunięcie wnioskodawcy na koniec listy.
5. Przyjęcie propozycji mieszkaniowej skutkuje zawarciem umowy najmu lokalu i przekazaniem lokalu do zasiedlenia.
6. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązany jest Zespół Budownictwa Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska.
7. Zawarcie umowy najmu następuje wyłącznie z wnioskodawcą, chyba że wnioskodawca zmarł, a o wspólne mieszkanie ubiegał się współmałżonek lub pełnoletnie osoby z którymi wnioskodawca prowadził wspólne gospodarstwo domowe (w chwili śmierci wnioskodawcy), o ile będą spełniać kryteria określone w uchwale .

Rozdział 8.

Wypowiadanie umów najmu

- § 14.** 1. Wypowiadanie umów najmu odbywać się będzie zgodnie z zasadami zawartymi w ustawie.
2. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego wynosi 100% miesięcznego wymiaru czynszu, jaki osoba zajmująca lokal byłaby obowiązana opłacać z tytułu jego najmu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych kosztów utrzymania lokalu, wynajmujący może żądać odszkodowania uzupełniającego.
3. Wynajmujący może wycofać wypowiedzenie umowy najmu za posiadanie zaległości w opłatach czynszowych tylko w przypadku całkowitego uregulowania należności czynszowych wraz z odsetkami przed skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego o eksmisję.
4. Burmistrz Wojnicza może podjąć decyzję o ponownym zawarciu umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny do jego zajmowania wskutek wypowiedzenia z uwagi na zadłużenie w opłatach za używanie lokalu, jeżeli osoba ta uregulowała wszystkie zaległości wraz z należnymi odsetkami oraz kosztami sądowymi, przed wydaniem wyroku sądowego.

5. Uprawnienie, o którym mowa w ust.4, przysługuje również w stosunku do osób, wobec których sąd orzekł eksmisję z uwagi na zadłużenia w opłatach za używanie lokalu, a osoby te po wydaniu wyroku sądowego uregulowały zaległości wraz z należnymi odsetkami i kosztami sądowym.

Rozdział 9.

Obniżki czynszu.

§ 15. Najemcy lokali mieszkaniowego zasobu opłacają czynsz z tytułu najmu. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkaniowego zasobu Gminy Wojnicz ustala Burmistrz Wojnicza w drodze zarządzenia.

Tabela Nr 1. Progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu

Dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku (w złotych)	Wysokość obniżki
do 30% najniższej emerytury	50%
od 31% do 60% najniższej emerytury	30%

Rozdział 10.

Zamiana lokali mieszkalnych

§ 16. Ustala się następujące zasady przy zamianie lokali mieszkalnych:

- 1) Zamiana lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy może być dokonana:
 - a) jako wzajemna zamiana dwóch najemców tych zasobów,
 - b) jako zamiana pomiędzy najemcą lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy a najemcą lokalu w innych zasobach mieszkaniowych.
- 2) Przez zamianę lokali rozumie się rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu lokali, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych oraz zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich przez najemcę protokołem zdawczo-odbiorczym.
- 3) Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.
- 4) Zamiana lokalu dokonywana jest na wspólny pisemny wniosek najemców.
- 5) Warunkiem dokonania zamiany lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy jest uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego.
- 6) W przypadku zamiany pomiędzy najemcą lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy a najemcą lokalu w innych zasobach mieszkaniowych, warunkiem dokonania zamiany jest uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego oraz właściciela lokalu w innych zasobach mieszkaniowych.
- 7) Warunkiem uzyskania zgody na zamianę lokali pomiędzy najemcami jest brak zaległości w należnych opłatach z tytułu najmu wobec wynajmującego.
- 8) Nie zezwala się na dokonanie zamiany, 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 lub może zagrozić interesowi Gminy.
- 9) Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim, mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować.

10) Gmina może zaproponować zamianę lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony na lokal socjalny najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.

Rozdział 11.

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

§ 17. 1. Po śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują:

- a) małżonek niebędący współnajemcą lokalu,
- b) dzieci najemcy i jego współmałżonka,
- c) inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych,
- d) osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

2. Warunkiem wstąpienia w stosunek najmu osób wymienionych w ust. 1 jest stałe zamieszkiwanie z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci i spełniają kryteria określone w uchwale.

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

4. Osoby, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie ust. 1, mogą go wypowiedzieć z zachowaniem terminów ustawowych, chociażby umowa najmu była zawarta na czas oznaczony.

5. W przypadku większej ilości uprawnionych osób do wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy, umowę najmu zawiera się ze wszystkimi osobami wstępującymi w stosunek najmu.

§ 18. 1. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy z małżonkiem (byłym małżonkiem), ze zstępными, wstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, które stałe zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do czasu ustania stosunku najmu, jeżeli dotychczasowy najemca zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza mieszkaniowym zasobem Gminy w następujący sposób:

- a) przeprowadził się do lokalu mieszkalnego, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
- b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,
- c) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych nastąpiłoby zagęszczenie (poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę).

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu z osobami wymienionymi w ust. 1 jest brak zaległości w opłatach czynszowych za przedmiotowy lokal, brak tytułu prawnego do innego lokalu oraz stałe zamieszkiwanie z najemcą w tym lokalu przez co najmniej 5 lat do czasu ustania stosunku najmu poprzedniego najemcy a wielkość i standard zajmowanego lokalu odpowiada ich zdolności finansowej pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 4 ust. 2 lit. a).

3. W przypadkach, w których dochód osób zamieszkujących z najemcą do czasu ustania stosunku najmu nie pozwala na zawarcie umowy najmu tego lokalu, mogą się one ubiegać o lokal socjalny.

§ 19. 1. Burmistrz Wojnicza może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony osobom spoza kręgu osób, o których mowa w art. 691 ustawy kodeks cywilny, które zamieszkiwały stałe z najemcą w lokalu do chwili jego śmierci przez co najmniej 5 lat.

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu z osobami wymienionymi w ust. 1 jest brak zaległości w opłatach czynszowych za przedmiotowy lokal oraz brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 20. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu w trybie § 17 i § 18 uchwały, zobowiązane są bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia uzasadniającego opróżnienie lokalu.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1, wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie i opuszczenie lokalu.

3. Osoby wynajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

4. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 3, odpowiada wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Rozdział 11.

Kryteria oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m².

§ 21. Gmina Wojnicz nie dysponuje lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m². W sytuacji posiadania takiego lokalu może on być oddawany w najem uprawnionemu wnioskodawcy, którego stały dochód gwarantuje pokrycie kosztów wynajmu lokalu i którego rodzina składa się, z co najmniej siedmiu osób, bądź za zapłatą czynszu wolnego, ustalonego w drodze przetargu.

Rozdział 12.

Postanowienia końcowe

§ 22. 1. Wnioski o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy złożone po dacie wejścia w życie niniejszej Uchwały zostaną poddane weryfikacji zgodnie z kryteriami zawartymi w uchwale.

2. Osoby spełniające kryteria, o których mowa w zdaniu poprzednim, będą wpisywane kolejno na listy, według daty wpływu wniosku do Gminy.

§ 23. W sprawach nieuregulowanych w uchwale mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Sebastian Wróbel