

**UCHWAŁA NR XXXVI/258/13
RADY MIEJSKIEJ ŚMIGŁA**

z dnia 25 kwietnia 2013 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Śmigiel

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) Rada Miejska Śmigła uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Śmigiel.

§ 2.

Wynajmującym lokale mieszkalne jest Burmistrz Śmigła.

§ 3.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu lub budynku jednorodzinnym,
2. liście socjalnej – należy przez to rozumieć wykaz osób oczekujących na lokal socjalny, spełniających kryteria określone w § 5,
3. liście oczekujących – należy przez to rozumieć wykaz osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu, spełniających kryteria określone w § 4.

**Rozdział 2.
Kryteria wyboru osób którym przysługuje pierwszeństwo**

§ 4.

Na liście „oczekujących” - umieszcza się w pierwszej kolejności osoby zamieszkujące na terenie Gminy, które spełniają dwa kryteria:

1. powierzchniowe – jeżeli na jedną osobę ze wspólnie zamieszkujących w danym lokalu lub budynku przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (tj. powierzchni pokoi),
2. dochodowe – jeżeli dochód brutto na jedną osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym nie przekracza 80 % najniższej emerytury lub 130 % w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 5.

Na liście „socjalnej” umieszcza się osoby, u których dochód brutto na jedną osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym nie przekracza 60 % najniższej emerytury lub 80% w gospodarstwie jednoosobowym, a powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę nie przekracza 5 m².

§ 6.

1. Do wyliczenia dochodu, o którym mowa w § 4 i 5, przyjmuje się zasady obowiązujące w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.

2. Powierzchnię mieszkalną przypadającą na 1 osobę wylicza się z miejsca pobytu aktualnego na dzień składania wniosku i gdzie koncentrują się główne czynności życiowe rodziny.

§ 7.

Spośród rodzin umieszczonych zarówno na liście „socjalnej” jak i liście „oczekujących” pierwszeństwo uzyskania mieszkania przysługuje rodzinom z małoletnimi dziećmi.

§ 8.

1. Osobom nie umieszczonym na listach, o których mowa § 4 i § 5 przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego w sytuacji:

- 1) zagrożenia życia lub zdrowia rodziny,
- 2) obowiązku dostarczenia lokalu na mocy wyroku sądowego,
- 3) konieczności dostarczenia lokalu gdy rodzina:
 - a) zamieszkuje w budynku przeznaczonym do całkowitego remontu lub rozbiórki,
 - b) utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

2. Przez pojęcie:

- 1) „zagrożenia życia i zdrowia rodziny”, wskazane w pkt 1, należy rozumieć wywołane warunkami mieszkaniowymi sytuacje, w których niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia związane jest z niepełnosprawnością w stopniu znacznym osoby małoletniej uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania z osobą wnioskującą o zawarcie umowy najmu lokalu,
- 2) „klęski żywiołowej”, wskazane w pkt 3 lit. a, należy rozumieć klęskę żywiołową w rozumieniu przepisu art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 kwietnia 2002 r. o stanie klęski żywiołowej (Dz. U. z 2002 r., Nr 62, poz. 558 z późn. zm.),
- 3) „katastrofy budowlanej”, wskazane w pkt 3 lit. a, należy rozumieć katastrofę budowlaną w rozumieniu przepisów art. 73 ustawy z dnia 7 lipca 1997 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.)

Rozdział 3. Zamiany mieszkań

§ 9.

Na zgodny wniosek najemców można dokonać zamiany lokali mieszkalnych pochodzących z mieszkaniowego zasobu gminy, o ile jest to uzasadnione sytuacją materialną lub rodzinną najemców, po uprzedniej zgodzie Burmistrza Śmigła.

§ 10.

Zamiany mieszkań mogą być również prowadzone z urzędu jeżeli uzasadnia to sytuacja rodziny lub potrzeby Gminy.

§ 11.

Zamiana z najemcami lokali z innych zasobów mieszkaniowych jest dopuszczalna tylko w przypadku gdy nie będzie to kolidować z interesem Gminy.

Rozdział 4. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków

§ 12.

1. Organem opiniującym w sprawach wynajmu mieszkań jest Komisja Mieszkaniowa powoływana przez Burmistrza Śmigła na okres kadencji .Kadencja Komisji upływa z dniem powołania nowej Komisji.
2. Pracami Komisji Mieszkaniowej kieruje osoba wyznaczona przez Burmistrza Śmigła.

3. Do Komisji obowiązkowo powołuje się przedstawiciela Ośrodka Pomocy Społecznej

§ 13.

Składane w ciągu roku wnioski o najem lokalu są rozpatrywane na posiedzeniu raz w miesiącu przez Komisję i typuje ona kandydatów na listę oczekujących i socjalną.

§ 14.

1. Osoby zgłaszające potrzeby mieszkaniowe zobowiązane są do przedstawienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów w ich gospodarstwie domowym osiągniętych w ostatnim kwartale oraz uzupełniać dane w miesiącu listopadzie danego roku.
2. Do wniosku dołączyć należy oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz.U. z 2002 r Nr 101 poz. 926 z zmi.)

§ 15.

Wykazy osób wytypowanych przez Komisję Mieszkaniową do ujęcia na listach przedstawiane są Burmistrzowi do zatwierdzenia i są podstawą przydziału mieszkań.

§ 16.

1. Kandydaci do zawarcia umów najmu wyłaniani są przez Komisję Mieszkaniową spośród osób ujętych na listach „oczekujących” i „socjalnej”.
2. Burmistrz dokonuje ostatecznej akceptacji kandydatów na najemców przedstawionych przez Komisję Mieszkaniową.

§ 17.

1. Osoby wytypowane do zawarcia umowy zobowiązane są do przedstawienia aktualnego zaświadczenia o dochodach.
2. Burmistrz może zlecić OPS przeprowadzenie wywiadu środowiskowego w celu potwierdzenia danych dotyczących kandydata do zawarcia umowy najmu.

§ 18.

W przypadku przekroczenia kryteriów określonych w niniejszej uchwale Burmistrz, na wniosek Komisji, skreśla daną osobę z danej listy.

§ 19.

Skreślenie z listy następuje również w przypadku, gdy osoba wytypowana do zawarcia umowy odmówi przyjęcia zaproponowanego lokalu mieszkalnego.

§ 20.

Osoby ujęte na listach, których potrzeby mieszkaniowe nie zostaną w danym roku zaspokojone, ujmowane są na listach na rok następny, po zaktualizowaniu w m-cu listopadzie danych zawartych we wniosku i o ile w dalszym ciągu spełniają wymagane warunki.

§ 21.

Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony, do 31 grudnia danego roku, a jeżeli umowa została zawarta po 30 czerwca to do 31 grudnia następnego roku.

§ 22.

Umowa ulega przedłużeniu na dalszy okres na wniosek najemcy i po przedłożeniu zaświadczeń o dochodach za okres 3 kwartału obowiązywania umowy.

Rozdział 5.

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

§ 23.

Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu się głównego najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca:

- 1) przeprowadził się do lokalu, do którego uzyskał tytuł prawny,
- 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego.

§ 24.

Osoby pozostające w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy na mocy art. 691 § 1 kodeksu cywilnego, zobowiązane są go opuścić przed upływem 3 miesięcy od daty zgonu najemcy.

Rozdział 6.

Zasady stosowania obniżek czynszu

§ 25.

Na wniosek najemcy Burmistrz Śmigła może obniżyć należny czynsz za zajmowany lokal o:

- 1) 60 % dotychczasowego czynszu jeżeli dochód brutto przypadający na jednego członka rodziny nie przekracza 30 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
- 2) 50 % dotychczasowego czynszu gdy dochód brutto przypadający na jednego członka rodziny nie przekracza 30 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. Wysokość dochodu ustala się na zasadach określonych w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 7.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 26.

1. W przypadku przeznaczenia do wynajmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² Burmistrz Śmigła ustala najemcę w drodze przetargu ograniczonego do osób znajdujących się na liście „oczekujących”.
2. Podstawą zawarcia umowy najmu lokali, o których mowa w ust. 1, będą stawki czynszu uzyskane w drodze przetargu przez osobę wygrywającą przetarg.
3. W przypadku gdy podyktowane to jest koniecznością zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny wielodzietnej Burmistrz Śmigła może odstąpić od przeprowadzenia przetargu.
4. Za rodzinę wielodzietną, o której mowa w ust. 3 uważa się rodzinę ośmio i więcej osobową lub sześciuosobową z osobami niepełnosprawnymi.
5. Najemców garaży Burmistrz Śmigła ustala w drodze przetargu nieograniczonego.

Rozdział 8.

Postanowienia końcowe

§ 27.

Listy osób objętych przydziałem po zatwierdzeniu przez Burmistrza Śmigła zostaną wyłożone do publicznego wglądu.

§ 28.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Śmigła.

§ 29.

Traci moc uchwała Nr XVII/177/07 Rady Miejskiej Śmigła z dnia 6 grudnia 2007 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Śmigiel.

§ 30.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Śmigła
/-/ Wiesław Kasperski

Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXVI/258/13

Rady Miejskiej Śmigła

z dnia 25 kwietnia 2013 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Śmigiel

W dniu 06 grudnia 2007 roku Rada Miejska Śmigła, na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) podjęła uchwałę Nr XVII/177/07 w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Śmigiel. Na powyższą uchwałę skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu wniósł Prokurator Rejonowy w Kościanie. Prokurator w skardze wniósł o stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały w części obejmującej § 4, § 7, § 9 i § 26. Dnia 07 lutego 2013 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu wydał wyrok w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej sygn. akt IV SA/Po 1133/12, w którym stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały w części obejmującej § 4, § 7, § 9 a w pozostałym zakresie skargę oddalił. W związku z otrzymanym wyrokiem należało zmienić zapisy uchwały we wskazanym zakresie. Wobec powyższego Burmistrz Śmigła proponuje podjąć niniejszą uchwałę.