

**Uchwała Nr III/21/14  
Rady Gminy Skołyszyn  
z dnia 30 grudnia 2014**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skołyszyn.**

Na podstawie art. 4 ust. 1 i 2, art. 5 ust. 1, art. 6, art. 14 ust. 1 i 2, art. 20 ust.1, 2, 3, art. 21 ust.1 pkt. 2 i ust. 3, art. 23 ust. 1,2,3 art. 26 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014r. poz. 150 z późn. zm.) art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.) oraz art. 40 ust.2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) Rada Gminy Skołyszyn uchwala, co następuje:

**§ 1.** Artykuły powołane w uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014r. poz. 150 z późn. zm.)

**§ 2. 1.** Uchwała ma zastosowanie do:

- 1) mieszkaniowego zasobu Gminy, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy,
  - 2) lokali, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt.4 ustawy,
  - 3) lokali socjalnych, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 5 ustawy,
  - 4) lokali zamiennych, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 6 ustawy.
2. Zasób mieszkaniowy Gminy Skołyszyn służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób będących stałymi mieszkańcami Gminy Skołyszyn.
3. Mieszkaniowy zasób Gminy Skołyszyn może być powiększany poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny i na zasadach określonych w § 4 ust. 2 nadbudowy, rozbudowy lub adaptacji na cele mieszkalne pomieszczeń niemieszkalnych, w tym: strychów, suszarni, pralni i innych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Skołyszyn.
4. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umów najmu lokali na czas nieoznaczony i oznaczony określa Uchwała Nr IX/48/11 Rady Gminy Skołyszyn z dnia 24 sierpnia 2011r. w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Skołyszyn oraz ich wdzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

**§ 3. 1.** Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być wynajmowane osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o niskim dochodzie gospodarstwa domowego.

2. Przez osoby o niskim dochodzie gospodarstwa domowego, o których mowa w ust. 1, rozumie się osoby, których średni miesięczny dochód na jedną osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania w okresie sześciu miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - 2) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Do dochodu, o którym mowa w ust. 2 zalicza się dochody uzyskiwane przez wnioskodawcę i członków jego rodziny, zgłoszonych do wspólnego zamieszkania według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.).
4. Poświadczenia o wysokości dochodu aktualizowane będą w trakcie rozpatrywania wniosku, w czasie sporządzania wykazu osób kierowanych do zawarcia umowy najmu komunalnego lokalu mieszkalnego.
5. Przepis ust.2 nie dotyczy objęcia lokalu w najem w wyniku dokonanej zamiany oraz osób pozbawionych mieszkania w wyniku zdarzeń losowych (pożaru, katastrofy, klęski żywiołowej itp.).
6. W rozumieniu niniejszej uchwały za osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych uważa się osoby:
- 1) niemające tytułu prawnego do innego lokalu,
  - 2) zamieszkujące w trudnych warunkach mieszkaniowych,
  - 3) zamieszkujące w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 10,0 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu,
  - 4) zamieszkujące w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi
  - 5) pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych (pożaru, katastrofy, klęski żywiołowej itp.),
  - 6) zamieszkujące w ośrodkach pomocy dla bezdomnych, jeżeli wcześniej zamieszkiwały na stałe na terenie Gminy,
  - 7) opuszczające Dom Dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletniości, jeśli wcześniej zamieszkiwały na stałe na terenie Gminy.

§ 4.1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego w budynku należącym do mieszkaniowego zasobu Gminy przysługuje osobom, które:

- 1) uprawnione są do otrzymania lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy, o której mowa w § 1 uchwały,
- 2) spełniają kryteria mieszkaniowe określone w uchwale oraz uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, a prace adaptacyjne wykonają na własny koszt,
- 3) ubiegają się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal o mniejszej powierzchni, o niższym standardzie lub niższej kondygnacji,

- 4) zaliczone są do kręgu osób bliskich najemcy, o których mowa w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w inny sposób.
  - 5) zaliczone są do kręgu osób bliskich najemcy, o których mowa w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili opuszczenia przez najemcę w/w lokalu i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w inny sposób.
2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust.1 pkt 4 jest ustalenie, że wyżej wymienione osoby nie mogą przekwaterować się do nowego miejsca zamieszkania.

§ 5. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być również wynajmowane osobom przybyłym do Gminy Skołyszyn z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe, związane z rodzajem wykonywanej przez nie pracy zawodowej – bez względu na wysokość uzyskiwanych przez nie dochodów.

2. Umowa najmu zawierana będzie na czas trwania stosunku pracy, bez prawa podnajmu albo oddania w bezpłatne używanie.
3. Umowa zawarta z osobą określoną w ust. 1 może być rozwiązana w drodze wypowiedzenia przez każdą ze stron, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 6 Lokale mieszkalne znajdujące się w mieszkaniowym zasobie Gminy mogą być wynajmowane jako lokale socjalne, jeżeli odpowiadają warunkom określonym w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy.

§ 7. 1. Do wynajmu lokalu socjalnego mogą być zakwalifikowane osoby niemające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdujące się w niedostatku, tj. osoby, których dochód miesięczny nie pozwala na wynajęcie lokalu na zasadach ogólnych.

2. Za osoby pozostające w niedostatku uważa się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.

- 1) nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - 2) nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Poświadczenia o wysokości dochodu aktualizowane będą w trakcie rozpatrywania wniosku, w czasie sporządzania wykazu osób kierowanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.
4. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres jednego roku.
5. Umowę tę można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy, tj. spełnia kryteria uchwały określające uprawnienia do wynajęcia lokalu socjalnego.

§ 8. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego w budynku należącym do mieszkaniowego zasobu Gminy Skołyszyn przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 3) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria dochodowe określone w § 7 ust. 2 pkt 1 i 2,
- 4) są wychowankami domu dziecka działającym na terenie Gminy, rodzin zastępczych posiadających miejsce zamieszkania na terenie Gminy i opuszczają dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości,
- 5) zakwalifikowane zostały przez Wójta Gminy, w przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi.

§ 9. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wniosek najemcy mogą być zamienione:

- 1) na lokale o mniejszej powierzchni użytkowej
  - 2) na lokale o równorzędnej powierzchni użytkowej, ale położone na niższej kondygnacji, gdy o zamianę ubiega się osoba o ograniczonej sprawności ruchowej,
  - 3) pomiędzy zainteresowanymi stronami w przypadku, gdy dysponują lokalami wchodzącymi w skład odrębnego zasobu nieruchomości,
  - 4) pomiędzy zainteresowanymi stronami, z których co najmniej jedna zajmuje lokal komunalny, na lokale komunalne oraz pozostające w dyspozycji innych osób prawnych lub fizycznych, pod warunkiem uzyskania zgody tych osób na dokonanie zamiany oraz po spłacie zobowiązań z tytułu najmu, jeśli takowe istnieją.
2. Z uwagi na ograniczony zasób mieszkaniowy Gminy nie przewiduje się zamian na lokale o większej powierzchni użytkowej. Zamian takich dokonywać mogą pomiędzy sobą najemcy lub właściciele lokali mieszkalnych, zgodnie z treścią ust. 1 pkt. 4.

§ 10. 1. Zawarcie umowy najmu, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu, uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Wysokość kaucji wynosi 12 – krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
4. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać 6 – krotności miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu.
5. W przypadku zastosowania bonifikaty przy sprzedaży lokalu kaucja nie podlega zwrotowi.
6. W przypadkach uzasadnionych upoważnia się Wójta do zwolnienia najemcy z wpłaty kaucji lub rozłożenia na raty.

§ 11. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Skołyszyn, mogą być wynajmowane ( bez możliwości podnajmu) za zapłatą czynszu wolnego najemcy wyłonionemu w drodze przetargu.

2. Wysokość czynszu wolnego ustala się w wysokości 3% wartości odtworzeniowej obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 12. Lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane ponownie osobom, które utraciły tytuł prawny do ich zajmowania w związku z zaległościami w opłatach czynszu, a które uregulowały zaległości wraz z należnymi odsetkami przed skierowaniem sprawy do sądu lub w stosunku, do których podjęto decyzję o rozłożeniu zaległości na raty.

§ 13. Wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lokal lub jego część może być oddany do bezpłatnego używania albo podnajęty jedynie na podstawie pisemnej zgody Wójta Gminy przy zastosowaniu kryteriów dochodowych określonych w powyższej uchwale.

§ 14. 1. W zakresie utrzymania technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skołyszyn do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

- 1) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz otoczenia budynku,
  - 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1 oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn z tym, że najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,
  - 3) dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, w tym:
    - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,
    - b) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej – po okresie technicznego zużycia,
2. Wymiany wymienione w pkt 3 będą uwarunkowane uregulowaniem wszelkich ewentualnych zaległości czynszowych.

§ 15. 1. Najemca zobowiązany jest utrzymywać lokal i przynależne pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak: klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia budynku oraz otoczenie budynku.

2. Najemcę, poza obowiązkami określonymi w przepisach Kodeksu cywilnego, obciążają następujące obowiązki:
- 1) konserwacja i naprawa podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych oraz naprawa ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
  - 2) dokonywanie wszelkich napraw okien i drzwi,
  - 3) konserwacja i naprawa wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,

- 4) konserwacja, naprawa i wymiana trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
  - 5) usuwanie uszkodzeń, bądź wymiana zużytych elementów pieców węglowych i akumulacyjnych,
  - 6) naprawa centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego – także jego wymiana,
  - 7) naprawa i konserwacja osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
  - 8) naprawa i konserwacja przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 9) utrzymanie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:
    - a) malowanie sufitów, malowanie lub tapetowanie ścian oraz naprawa uszkodzonych tynków,
    - b) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej .
3. Poza naprawami, o których mowa w ust. 2 najemca jest obowiązany do naprawiania szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.

4. Do obowiązków najemcy należy ponadto:

- 1) wymiana na własny koszt (bez możliwości uzyskania od wynajmującego zwrotu poniesionych kosztów) stolarki drzwiowej wewnętrznej oraz drzwi piwnicznych,
- 2) odmalowanie i uzupełnienie wykładzin ścian (np. boazerii, płytek, tapet) w wyniku prowadzonych remontów, usuwania awarii, itp.,
- 3) wymiana na własny koszt (bez możliwości uzyskania od wynajmującego zwrotu poniesionych kosztów) kuchni, trzonów kuchennych, przepływowych grzejników wody, podgrzewaczy wody, wanien, misek ustępowych wraz z lejkiem gumowym i sedesem, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii, zaworów czerpalnych, urządzeń splukujących („dolnopłuk”, „górnopłuk”) wraz z zaworem kątowym i wężykiem, zaworów płuczkowych, baterii stojących wraz z połączeniem elastycznym, wodomierzy.

**§16.** Osoby, pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy Wójt Gminy:

- 1) w przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi kwalifikuje do najmu, stosując kryteria określone w nin. uchwale lub
- 2) wszczyna w stosunku do nich postępowanie zmierzające do opróżnienia lokalu.

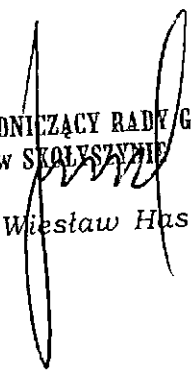
**§17.** 1. Remont pustostanu obejmuje jedynie podstawowy zakres prac niezbędnych do ponownego zasiedlenia lokalu przez nowego najemcę.

2. Przed wydaniem lokalu najemcy i przed opróżnieniem lokalu przez najemcę strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokoły te stanowią podstawę rozliczeń przy opróżnieniu lokalu.

§18. Traci moc uchwała Nr XXXIII/250/10 Rady Gminy Skołyszyn z dnia 30 marca 2010r. w sprawie utworzenia mieszkaniowego zasobu Gminy Skołyszyn oraz uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania tym zasobem w latach 2010 – 2014.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skołyszyn.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY  
w SKOŁYSZYNIE  
  
mgr Wiesław Hasiak