



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 5 października 2015 r.

Poz. 3425

UCHWAŁA NR IX/79/ 2015 RADY GMINY STAWIGUDA

z dnia 3 września 2015 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Stawiguda w latach 2015-2020” i „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stawiguda”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013, poz. 594; zm. Dz. U. z 2014 r., poz. 1072) oraz art. 21 ust 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 150), Rada Gminy Stawiguda uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się:

- 1) „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stawiguda w latach 2015-2020”, w brzmieniu stanowiącym **załącznik nr 1** do uchwały oraz
- 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. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stawiguda w latach 2015-2020” oraz „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stawiguda”, o których stanowi § 1 regulują w szczególności zagadnienia:

- 1) tworzenia mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) zakresu potrzeb remontowych,
- 3) planowanej sprzedaży lokali mieszkaniowych,
- 4) zasad polityki czynszowej,
- 5) zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu,
- 6) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokości wydatków w latach 2015-2020,
- 8) zasad tworzenia i gospodarowania zasobem lokali socjalnych,
- 9) pierwszeństwa najmu lokali,
- 10) trybu załatwiania wniosków o najem lokali.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Grzegorz Wieczorek

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr IX/79/ 2015
Rady Gminy Stawiguda
z dnia 3 września 2015 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STAWIGUDA W LATACH 2015-2020

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1., *Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stawiguda w latach 2015-2020*” określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stawiguda.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Stawiguda;
- 2) **Wójta** - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Stawiguda;
- 3) **mieszkaniowym zasobie gminy** - należy przez to rozumieć zasób w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów; mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2014 r., poz. 150);
- 4) **budynku** - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wykorzystywany w całości lub w części do celów mieszkaniowych;
- 5) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2014 r., poz. 150);
- 6) **lokalu socjalnym** - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2014 r., poz. 150);
- 7) **lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2014 r., poz. 150);
- 8) **lokalu docelowym** - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony;
- 9) **samodzielnym lokalu** - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, który spełnia wymagania określone w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn.zm);
- 10) **powierzchni użytkowej lokalu** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2014 r., poz. 150);
- 11) **wartości użytkowej lokalu** - należy przez to rozumieć jego stan techniczny, stopień wyposażenia w instalacje i urządzenia oraz położenie lokalu w budynku na zasadach w niej ustalonych oraz zaspakaja potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach;

- 12) **nieruchomości wspólnej** - należy przez to rozumieć nieruchomość wspólną, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn.zm);
- 13) **udziale w nieruchomości wspólnej** - należy przez to udział, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn.zm);
- 14) **naprawach bieżących i konserwacji** - należy przez to rozumieć naprawy i konserwacje budynku, jego pomieszczeń i urządzeń technicznych, instalacji służących do wspólnego użytku mieszkańców, a także wymianę zużytych elementów wyposażenia i remonty lokali mieszkalnych w zakresie należącym do wynajmującego, w szczególności związane z przygotowaniem wolnego lokalu do zasiedlenia;
- 15) **suterena** - należy przez to rozumieć część budynku znajdującą się pod parterem, częściowo poniżej poziomu ziemi
- 16) **peryferie** - należy przez to rozumieć obszar znajdujący się poza granicami danej miejscowości;

Rozdział 2.

Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Stawiguda

§ 2. 1. Prognozowany stan wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Stawiguda w poszczególnych latach (stan na koniec danego roku), z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia poniższa tabela. Przedstawione wartości odnoszą się do wielkości zasobu z końca 2014 roku, która wynosiła 19 lokali mieszkalnych o ogólnej powierzchni 681,44 m².

ROK	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba lokali mieszkalnych	17	11	11	11	11	11
Liczba lokali socjalnych	2	8	14	14	14	20
Ogółem	19	19	25	25	25	31
Powierzchnia użytkowa (w m ²)	681,44	681,44	841,44	841,44	841,44	1001,44

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Stawiguda jest zróżnicowany pod względem zużycia i uzależniony od wieku lokali, przeprowadzonych remontów oraz stanu ich utrzymania.

3. W latach 2015-2020 planuje się wyodrębnienie z mieszkaniowego zasobu Gminy Stawiguda lokali socjalnych.

4. Wykaz lokali mieszkalnych gminnego zasobu mieszkaniowego Gminy Stawiguda przedstawiają poniższe tabele:

Lokale położone w budynkach mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących własność Gminy Stawiguda i będące we współwłasności wraz z częściami wspólnymi i przynależnym udziałem w gruncie.

Lp.	Miejsce położenia lokalu	Powierzchnia (m ²)	Rodzaj lokalu	Liczba pokoi
1.	Stawiguda	18,02	mieszkalny	1
2.	Stawiguda	32,92	mieszkalny	2
3.	Stawiguda	42,47	mieszkalny	2
4.	Stawiguda	23,76	mieszkalny	1
5.	Stawiguda	49,15	mieszkalny	2
6.	Stawiguda	31,35	mieszkalny	1
7.	Stawiguda	29,67	mieszkalny	1
8.	Stawiguda	45,55	mieszkalny	2
9.	Stawiguda	29,90	mieszkalny	1
10.	Stawiguda	40,28	mieszkalny	2
11.	Stawiguda	40,19	mieszkalny	2
12.	Stawiguda	29,99	mieszkalny	1

13.	Stawiguda	40,19	mieszkalny	2
14.	Dorotowo	30,10	mieszkalny	1
15.	Dorotowo	32,00	mieszkalny	1
16.	Wymój	48,00	mieszkalny	2
17.	Wymój	55,20	mieszkalny	2
18.	Tomaszkowo	26,70	mieszkalny	2
19.	Gryżliny	36,00	mieszkalny	1
Razem:		681,44	Razem:	29

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Z uwagi na ograniczone środki finansowe planowane nakłady będą ograniczone do bieżących napraw, konserwacji oraz usuwania awarii w celu utrzymania budynków w stanie niepogorszonym oraz w celu zapewnienia bezpieczeństwa najemcom.

2. 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) naprawy dachów w budynkach;
- 6) elewacji i ocieplenia;

3. Sposób wykorzystania planowanych środków finansowych na poszczególne zadania remontowe, o których stanowi ust. 2 przedstawia poniższa tabela:

Procentowy udział w kosztach przeznaczonych na remonty i modernizacje lokali i budynków							
Lp.	Nazwa zadania	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Wymiana stolarki drzwiowej	50%	-	25%	25%	-	25%
2.	Wymiana stolarki okiennej	25%	-	-	25%	25%	-
3.	Remonty kominów	25%	-	-	-	-	25%
4.	Wymiana instalacji elektrycznej	-	-	25%	-	25%	-
5.	Naprawa dachów w budynkach	-	100%	50%	25%	-	-
6	Elewacje i ocieplenia	-	-	-	25%	50%	50%
	RAZEM:	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

Lp.	Miejsce położenia lokalu	Powierzchnia lokalu (m ²)	Rodzaj lokalu	Liczba pokoi	Nazwa zadania
1.	Dorotowo	32,00	mieszkalny	1	Kapitałny remont

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. W latach 2015-2020 planuje się sprzedaż jednego lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Stawiguda.

Rozdział 5.

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. 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.

3. Czynsz i opłaty, o których stanowi ust. 2 płatne są do 10-go dnia każdego miesiąca na wskazany rachunek bankowy.

4. Stawkę czynszu za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową, do których zalicza się:

- 1) położenie budynku;
- 2) położenie lokalu w budynku;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacyjne oraz ich stan;
- 4) ogólny stan techniczny budynku;

5. Stawkę bazową czynszu za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy 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%		

Rozdział 6.

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;

2. W okresie lat 2015-2020 zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy Stawiguda realizowane będą:

- 1) na bazie własnego zasobu mieszkaniowego Gminy Stawiguda;

- 2) poprzez wynajem lokali mieszkalnych z zasobów innych właścicieli w celu dalszego podnajmu tych lokali osobom uprawnionym;
 - 3) poprzez budowę nowych lokali mieszkalnych mających na celu zwiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy Stawiguda - w miarę pozyskania środków finansowych;
 - 4) poprzez adaptację obiektów niemieszkalnych - z przeznaczeniem na lokale mieszkalne lub lokale socjalne;
 - 5) z zasobu mieszkaniowego Gminy Stawiguda -poprzez wydzielenie części lokali, z przeznaczeniem na wynajem jako lokale socjalne;
3. Nie przewiduje się w latach obowiązywania Programu zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

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) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 3) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;

2. Procentowy udział źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

l.p.	Rodzaj kosztów	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	100	100	100	100	100	100
2.	Wpływy z czynszów za lokale użytkowe	--	-	-	-	-	-
3.	Razem:	100	100	100	100	100	

Rozdział 8.

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 (w %)	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty bieżącej eksploatacji	40	40	40	40	40	40
Koszty remontów / modernizacji lokali i budynków	60	60	60	60	60	60
Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-	-
Razem:	100	100	100	100	100	100

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.

3. W okresie objętym programem przewiduje się budowę nowych lokali mieszkalnych.

Rozdział 9.

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Stawiguda

§ 9. Z uwagi na trudną sytuację na rynku mieszkaniowym poniższe zasady uznaje się za priorytetowe w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Stawiguda:

- 1) coroczne planowanie w budżecie Gminy Stawiguda środków finansowych z przeznaczeniem na remonty lokali;
- 2) podjęcie starań o wyodrębnienie w mieszkaniowym zasobie Gminy Stawiguda lokali socjalnych;
- 3) proponowanie zamiany lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr IX/79/ 2015
Rady Gminy Stawiguda
z dnia 3 września 2015 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY STAWIGUDA

Rozdział 1.

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 2.

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 a 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 2013 r. poz. 966 ze zm.).

Rozdział 3.

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 4.

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 domach, 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 5.

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 6.

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 (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 150) 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 7.

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 8.

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 nie przekraczającej 80 m², z tym zastrzeżeniem, iż pierwszeństwo przysługiwać będzie rodzinom wielodzietnym.