

**UCHWAŁA NR XVI/127/2011
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 27 września 2011 r.

w sprawie: zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Swarzędz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami¹⁾) i art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami²⁾) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Swarzędz oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Swarzędz.

§ 2.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1)ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz.266 ze zm.),
- 2)uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3)Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Swarzędz, jako jednostkę samorządu terytorialnego,
- 4)gminie - należy przez to rozumieć teren Gminy,
- 5)mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, położonych w budynkach komunalnych i w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy,
- 6)Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz,
- 7)miesięcznym dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych,

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego: Dz. U. z 2002 r. Nr 23,poz. 220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984,Nr 153, poz. 1271, Nr214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055,Nr 116, poz. 1203, Nr167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441,Nr 175, poz. 1457, z2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337, z 2007 r. Nr 48,poz. 327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218, z 2008 r. Nr180, poz. 1111, Nr223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i146, Nr 40, poz. 230,Nr 106, poz. 675, z2011 r. Nr 21, poz.113, Nr 117, poz. 679,Nr 134, poz. 777, Nr149, poz. 887.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego: Dz. U. z 2005 nr 69, poz. 626; z 2006 nr 86, poz. 602; nr 167, poz. 1193; nr 249, poz. 1833; z 2007 nr 128, poz. 902; nr 173, poz. 1218; z 2010 nr 3, poz. 13.

- 8) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
- 9) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych,
- 10) liście - należy przez to rozumieć listę osób spełniających przesłanki umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy,
- 11) wynajmującym - rozumie się przez to Swarzędzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Swarzędzu lub Zakład Gospodarki Komunalnej w Swarzędzu, zarządzające lokalami tworzącymi mieszkaniowy zasób Gminy,
- 12) Urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Miasta i Gminy w Swarzędzu.

Rozdział 2. Podmiotowy zakres najmu

§ 3.

Prawo do ubiegania się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przysługuje osobom, których miejscem zamieszkania w ostatnich 5 latach jest gmina.

Rozdział 3. Przedmiotowy zakres najmu

§ 4.

1. Przedmiotem najmu są lokale mieszkalne komunalne, w tym:

- 1) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
- 2) lokale zamienne,
- 3) lokale socjalne,
- 4) lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

2. Poza lokalami wskazanymi w ust. 1, Burmistrz może wyodrębnić lokale, których najem będzie związany ze stosunkiem pracy w jednostkach organizacyjnych Gminy, w tym Urzędu.

3. Szczegółowe zasady najmu lokali, o których mowa w ust. 2 określi Burmistrz w drodze zarządzenia, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Zasady, o których mowa w ust. 3 powinny określać w szczególności:

- 1) warunki, których spełnienie przez wnioskodawcę, upoważniać będzie do zawarcia umowy najmu lokalu, w tym maksymalny poziom dochodów gospodarstwa domowego najemcy lokalu, uprawniający do zawarcia umowy najmu,
- 2) maksymalny okres, na który będzie mogła zostać zawarta umowa najmu, z zastrzeżeniem, że nie będzie on przekraczał okresu 3 lat, z możliwością przedłużenia na kolejny okres 3-letni, pod warunkiem dalszego trwania stosunku pracy i dalszego spełniania warunków, o których mowa w pkt 1,
- 3) zastrzeżenie, że umowa najmu ulega rozwiązaniu z chwilą zakończenia stosunku pracy, a wynajmowany lokal zostanie wydany wynajmującemu w ciągu 7 dni od daty zakończenia stosunku pracy.

Rozdział 4.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony oraz możliwość zastosowania obniżek czynszu

§ 5.

1. O przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mogą ubiegać się w pierwszej kolejności osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) których miejscem zamieszkania w ostatnich pięciu latach jest gmina,
- 2) znajdują się w warunkach mieszkaniowych kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy, przez które należy rozumieć:
 - a) zamieszkiwanie w lokalu o znacznym przegęszczeniu, w którym łączna powierzchnia mieszkalna (pokoi) nie przekracza 5 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w nim, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m², lub
 - b) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki lub zamieszkiwanie w budynkach użytkowych bądź gospodarczych, lub
 - c) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie /kondygnację/, wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni 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 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych.
- 3) posiadają dochody gwarantujące płatność czynszu. Wymóg gwarantujący płatność czynszu jest spełniony, jeżeli dochód miesięczny brutto przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku zawiera się w przedziale 40 - 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 60 - 175% w gospodarstwie jednoosobowym,
- 4) złożą wniosek o przydział mieszkania.

2. Zawarcie umowy najmu, uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu w wysokości 10-krotności 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 10 - krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu opróżnienia lub nabycia własności lokalu.

5. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu, określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzającym dzień złożenia wniosku, o ile nie będzie przekraczać kwoty 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 6.

Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się w terminie do 14 dni od daty doręczenia skierowania do zawarcia umowy. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn zawinionych przez osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu, skierowanie traci ważność. Osobę, która bez uzasadnionej przyczyny nie podpisała umowy najmu albo nie zgłosiła się w wyznaczonym terminie do podpisania umowy najmu, skreśla się z listy.

Rozdział 5.

Zasady wynajmowania lokali socjalnych

§ 7.

1. O przydział lokalu socjalnego mogą ubiegać się w pierwszej kolejności osoby, które spełniają następujące warunki:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego, lub
- 2) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, lub
- 3) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

2. Do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego niezbędne jest łączne spełnienie następujących warunków:

- 1) nieposiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. W przypadku małżonków żadnemu z nich nie może przysługiwać tytuł prawny do innego lokalu,
- 2) dochód miesięczny brutto przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 90% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 3) złożenie wniosku o przydział lokalu.

§ 8.

Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się również w wypadkach:

- 1) Gdy istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego ze wskazaniem do lokalu socjalnego a zajmowany dotychczas lokal znajduje się w wykazie lokali ujętych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 2) Podczas trwania umowy najmu, gdy dochody gospodarstwa domowego najemcy ulegną zmniejszeniu do wysokości określonej w § 7 ust. 2 pkt 2.

§ 9.

Na lokale socjalne przeznaczają się wolne lub opróżnione lokale usytuowane w budynkach przeznaczonych na budynki socjalne wskazane w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zatwierdzonym odrębną uchwałą.

§ 10.

1. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony, na okres nie dłuższy niż 4 lata.

2. Najem lokalu socjalnego zostaje przedłużony na wniosek najemcy na 1 rok, jeżeli najemca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal spełnia warunki określone w § 7 ust. 2 pkt 2.

3. Nie przedłuża się umowy najmu lokalu socjalnego osobom zamieszkałym w lokalach socjalnych, jeżeli dochody ich gospodarstwa domowego wzrosły ponad wysokość ustaloną dla najmu lokali socjalnych, o której mowa w § 7 ust. 2 pkt 2 uchwały.

4. Umowę najmu lokalu zawiera się w terminie do 14 dni od daty doręczenia skierowania do zawarcia umowy. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, skierowanie traci ważność. Osobę, która bez uzasadnionej przyczyny nie podpisała umowy najmu albo nie zgłosiła się w wyznaczonym terminie do podpisania umowy najmu, skreśla się z listy.

5. Rodzinom bezdomnym (pełnym lub niepełnym) z dziećmi do lat 18, które w okresie oczekiwania na przydział, będąc umieszczonymi na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego znajdują się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej potwierdzonej wywiadem środowiskowym przeprowadzonym przez Ośrodek Pomocy Społecznej w Swarzędzu, Burmistrz może na ich wniosek, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej przydzielić lokal socjalny do zasiedlenia poza kolejnością.

Rozdział 6. **Zasady wynajmowania lokali zamiennych**

§ 11.

1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu zamiennego przysługuje najemcom:

- 1) pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) zamieszkującym w budynkach, które w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, przeznaczone zostały do rozbiórki,
- 3) zamieszkującym w budynkach użyteczności publicznej lub wymagających opróżnienia przez mieszkańców ze względu na przeznaczenie ich na cele użyteczności publicznej,
- 4) zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadających się do zamieszkania ze względu na położenie, wyposażenie lub stan techniczny.

2. Umowę najmu lokalu zamiennego podpisuje się z najemcą lub małżonkami, jeżeli tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu przysługiwał obojgu małżonkom. Prawo do zamieszkiwania wraz z najemcą w lokalu zamiennym mają małżonek oraz osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

§ 12.

1. Lokal zamienny może być również wynajęty najemcy, któremu wypowiedziano dotychczasową umowę najmu lokalu mieszkalnego w oparciu o art. 21 ust. 4 ustawy.

2. Wynajęcie lokalu zamiennego najemcy, o którym mowa w ust. 1 następuje bez względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Rozdział 7. **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²**

§ 13.

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² będą wynajmowane w drodze publicznego przetargu ustnego w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Przeznaczenie lokalu do wynajęcia w trybie określonym w ust.1 następuje po zwolnieniu lokalu przez dotychczasowego najemcę lub po włączeniu takiego lokalu do zasobu mieszkaniowego Gminy.

3. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz podaje do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w prasie lokalnej, co najmniej na trzy tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu.

4. Stawkę wywoławczą do przetargu stanowi maksymalna stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego należącego do zasobu mieszkaniowego Gminy, obowiązująca w dniu ogłoszenia przetargu.

5. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest uiszczać opłaty niezależne, jeżeli są wnoszone za pośrednictwem wynajmującego.

6. Umowy najmu lokali, o których mowa w ust.1, zawiera się na czas nieoznaczony.

7. Pierwsza uzasadniona podwyżka czynszu z wyjątkiem opłat niezależnych może być dokonana po upływie 12 miesięcy, licząc od daty podpisania umowy najmu.

8. Sprzedaż lokali, o których mowa w ust.1 może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 5 lat od zawarcia umowy najmu, przy zachowaniu zasad wynikających z wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 8.

Kryteria wyboru osób i tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem lokali socjalnych

§ 14.

1. Burmistrz powołuje w drodze zarządzenia Komisję Mieszkaniową, określa zasady jej funkcjonowania oraz liczbę jej członków.

2. Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski o pomoc mieszkaniową oraz projekty list.

3. W celu umożliwienia realizacji zadań, o których mowa w ust. 2 Komisja mieszkaniowa może dokonać wizji lokalnej lub wywiadu środowiskowego.

§ 15.

1. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku o wynajęcie lokalu oraz udokumentowania spełnienia warunków określonych niniejszą, uchwałą, co jest niezbędne do zawarcia z nimi umowy najmu lokalu.

2. Osoby, o których mowa w ust.1 do wniosku dołączają oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie ich danych osobowych oraz pozyskanie przez Urząd dodatkowych informacji o ich sytuacji rodzinnej i socjalnej.

3. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie zostały złożone wszystkie dokumenty, jakie powinny być dołączone do wniosku, wzywa się pisemnie wnioskodawcę do uzupełnienia ich wyznaczając dodatkowy 14 dniowy termin.

4. Niedotrzymanie terminu wskazanego w ust. 3 powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

5. Rozpatrując wnioski ocenia się sytuację mieszkaniową wszystkich osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

§ 16.

1. Na podstawie wniosków zarejestrowanych do 30 czerwca danego roku kalendarzowego sporządzone są projekty list osób spełniających przesłanki umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy.

2. Projekty list, o których mowa w ust.1, sporządzane są do dnia 31 października danego roku, odrębnie dla każdej grupy lokali. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, jak oddanie do użytku budynku z lokalami mieszkalnymi, w ciągu roku może nastąpić powtórna aktualizacja listy.

3. Projekty list osób uprawnionych do przydziału lokali, o których mowa w ust.1, podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez ich wywieszenie w siedzibie Urzędu.

4. Projekty list sporządzane są na podstawie złożonych, zweryfikowanych wniosków. Projekty zawierają imiona i nazwiska osób, z którymi może być zawarta umowa najmu.

5. Zastrzeżenia, skargi, wnioski i odwołania dotyczące ogłoszonego projektu list wnioskodawcy mogą składać w terminie do 14 dni od daty podania list do publicznej wiadomości.

6. Zastrzeżenia, skargi, wnioski i odwołania rozpatruje Komisja Mieszkaniowa w ciągu 21 dni licząc od daty upływu terminu, o którym mowa w ust.5.

§ 17.

1. Wskazanie lokalu następuje wg kolejności osób umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego do struktury i potrzeb gospodarstwa domowego wnioskodawcy.

2. Nie przyjęcie przez osoby umieszczone na liście propozycji lokalu skutkuje skreśleniem ich z listy.

3. Wnioskodawcy objęci listą przed zawarciem umowy zobowiązani są do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą polegającą na zweryfikowaniu danych zawartych we wniosku. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji Burmistrz może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.

4. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na liście, lokal mieszkalny będzie wskazany obojgu małżonkom, chyba, że jeden z byłych małżonków złoży oświadczenie, iż rezygnuje z prawa do lokalu.

5. W przypadku umieszczenia na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy więcej niż jednej rodziny zamieszkującej w tym samym lokalu, lista jest realizowana do momentu, gdy w lokalu przestaje występować nadmierne zaludnienie, tj., gdy na 1 osobę przypadać będzie ponad 5 m² pow. mieszkalnej.

6. Burmistrz skreśla z listy osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej osoby, które w wyniku przeprowadzonej weryfikacji przestały spełniać przesłanki umożliwiające udzielenie im pomocy mieszkaniowej przez Gminę.

Rozdział 9.

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 18.

1. Zamiany lokali mieszkalnych realizowane są:

- 1) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, a osobami najmującymi lokale w innych zasobach,
- 2) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, a osobami najmującymi lokale w innych zasobach,
- 3) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a właścicielami lokali lub domów jednorodzinnych.

2. Zgodę na zamianę lokali mieszkalnych wydaje Burmistrz.

3. W przypadku zamiany lokalu komunalnego na lokal w innych zasobach wymagana jest zgoda dysponenta tego lokalu wydana na piśmie, a zawarcie umowy najmu może nastąpić po spełnieniu przez zainteresowane strony warunków określonych w tej zgodzie.

4. W przypadku zamiany lokalu mieszkalnego komunalnego na lokal własnościowy lub dom własnościowy, zawarcie umowy najmu może nastąpić po sporządzeniu aktu notarialnego przeniesienia własności.

§ 19.

Najemcy lokali mieszkalnych komunalnych mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu mieszkalnego w celu poprawy warunków zamieszkiwania, jeżeli:

- 1) stan zdrowia, trwałe kalectwo najemcy lub współzamieszkującego z nim członka gospodarstwa domowego uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu o wyższym standardzie lub lokalu o korzystniejszej lokalizacji,
- 2) zajmowany przez najemcę lokal spełnia kryteria lokalu socjalnego lub nie odpowiada potrzebom najemcy z uwagi na zbyt małą powierzchnię lub złe wyposażenie techniczne, a najemca chce poprawić swoje warunki mieszkaniowe,
- 3) dokonanie zamiany uzasadnione jest szczególnymi względami społecznymi, a okoliczności te znajdują potwierdzenie w odpowiednich dokumentach,
- 4) zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do jego potrzeb i najemca chce zamienić dotychczas zajmowany lokal na inny o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie.

§ 20.

1. Zamiana lokali może również nastąpić w wyniku propozycji złożonej najemcy przez Burmistrza. Propozycje te mogą dotyczyć:

- 1) najemców posiadających zaległości w opłatach za używanie lokalu, którym w celu uniknięcia dodatkowych kosztów związanych z wystąpieniem do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu, przedkładana jest propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie,
- 2) najemców lokali podlegających komercjalizacji, którzy nie skorzystali z pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu w przypadku, gdy przyszły najemca zobowiąże się do nabycia tego lokalu.

2. Warunkiem zamiany, o której mowa w ust.1 pkt.1, jest spłata zadłużenia przez najemcę.

§ 21.

Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę uprawnioną do zamieszkania będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi), a dla gospodarstw jednoosobowych 10 m².

Rozdział 10.

Zasady postępowania z osobami używającymi lokali bez tytułu prawnego

§ 22.

1. Poza przypadkami określonymi w art. 691 Kodeksu cywilnego Burmistrz może pod warunkiem braku zaległości w opłatach za lokal oraz spełnieniu kryteriów dochodowych, o których mowa w § 5 ust.1 pkt 3 niniejszej uchwały zawierać umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami:

1)nie posiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu, zamieszkującymi z najemcą do chwili jego śmierci w przedmiotowym lokalu. W przypadku, gdy lokal zajmowany przez osoby, o których mowa, posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, Burmistrz może zaproponować zawarcie umowy lokalu o mniejszej powierzchni,

2)pozbawionymi tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych. Ponowne zawarcie umowy może nastąpić jedynie w przypadku całkowitej spłaty zobowiązań.

2. Osoby które pozostawały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu zobowiązane są bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

3. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 2 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

4. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Wartość odszkodowania odpowiada wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 23.

Traci moc uchwała Nr XXX/178/2008 z dnia 28 października 2008 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Swarzędz.

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 25.

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

Uzasadnienie

Na uchylaną w § 23 niniejszej Uchwały, uchwałę Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr XXX/178/2008 z dnia 28 października 2008 roku wpłynęła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu skarga Prokuratora Rejonowego Poznań Wilda wskazująca na możliwość naruszenia prawa przez część jej zapisów i z tego względu zasadne jest podjęcie nowej uchwały z uwzględnieniem zmian wynikających z uwag Prokuratora.

Podjęcie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest wykonaniem zapisu art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001r. Nr 71.poz 733). Zgodnie z Ustawą, w Uchwale określone zostały:

1) zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Swarzędz

2) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali,

3) kryteria oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m²,

4) warunki zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Swarzędz,

5) zasady postępowania z osobami używającymi lokale komunalne bez tytułu prawnego,

6) kryteria dochodowe gospodarstwa domowego brane pod uwagę przy rozpatrywaniu wniosków o przydział lokalu,

a także sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.