

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARA BIAŁA**

z dnia 2013 r.

w sprawie w zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), w związku z art. 21 ust. 1, pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc uchwała Nr 126/XVI/08 Rady Gminy Stara Biała z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie utworzenia mieszkaniowego zasobu gminy, uchwalenia Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stara Biała w latach 2009-2013 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 219, poz. 9380).

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2014 r.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr

Rady Gminy Stara Biała

z dnia.....2013 r.

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY STARA BIAŁA

I. Postanowienia ogólne

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.).

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o najniższej emeryturze należy przez to rozumieć wysokość najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa ZUS.

3. W celu zaspokojenia potrzeb lokalowych mieszkańców, Gmina Stara Biała tworzy Mieszkaniowy Zasób Gminy Stara Biała oraz określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych, zastępczych i pomieszczeń ochronnych na czas oznaczony.

4. W skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała wchodzi lokale stanowiące własność i współwłasność Gminy, które mogą być przedmiotem najmu lub zmiany.

II. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

1. Umowa najmu na czas nieoznaczony zawierana jest przy najmie lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała z wyjątkiem lokali socjalnych, zastępczych i pomieszczeń ochronnych.

2. Umowa najmu na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 225 % kwota najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

- 175 % kwota najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Umowa najmu na czas oznaczony zawierana jest przy najmie lokali socjalnych, zastępczych i pomieszczeń ochronnych na okres nie krótszy niż 6 miesięcy i nie dłuższy niż 3 lata. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na wniosek najemcy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w uchwale Rady Gminy uzasadniającej oddanie w najem lokalu socjalnego od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

4. Umowa najmu na lokal socjalny może być zawarta na czas oznaczony, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 150 % kwota najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

- 100 % kwota najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

5. Do wyliczenia wielkości dochodu stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.).

6. Obniżki czynszu mogą zostać udzielone najemcom lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.).

III. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

1. Do warunków zamieszkiwania kwalifikujących do ich poprawy uważa się:

- a) zamieszkiwanie stałe w trudnych warunkach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m², a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego mniejsza niż 10 m²,
- b) zamieszkiwanie w budynku zagrażającym bezpieczeństwu przebywających w nim osób.

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

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- a) w trudnej sytuacji życiowej, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- b) niepełnosprawnym lub rodzinom z osobami posiadającymi orzeczenie o niepełnosprawności,
- c) samotnie wychowującym nieletnie uczące się dzieci,
- d) usamodzielniającym się wychowankom placówek opiekuńczych lub szkolno-opiekuńczych, które w okresie ostatnich trzech lat opuściły placówkę,
- e) które nie są posiadaczami samoistnymi lokalu mieszkalnego bądź nie mają prawa do zamieszkiwania w innym lokalu mieszkalnym.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

- a) w trudnej sytuacji życiowej, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- b) które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu zajmowanego dotychczas,
- c) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu.

3. Po spełnieniu warunków z ust. 1 lub 2 umowa najmu lokalu zawarta zostaje z osobami które:

- a) są zameldowane i zamieszkują na terenie Gminy Stara Biała,
- b) spełniają warunki dochodowe z ust. 2 i 4 rozdziału II.

4. Lokale socjalne oddawane są w najem na czas oznaczony wynoszący 6 miesięcy.

5. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca:

- a) nie zalega z opłatami za zajmowany lokal,
- b) spełnia warunki dochodowe z ust. 4 rozdziału II,
- c) przestrzega zasad regulaminu porządku domowego,
- d) utrzymuje lokal w należytym stanie.

6. Lokale wynajmuje się uwzględniając ilość osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego (dane zawarte we wniosku), przy czym w chwili zawierania umowy powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy lokalu socjalnego nie może być mniejsza niż 5 m² na osobę, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m².

7. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje Wójt Gminy.

V. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy dokonywana będzie w przypadku przeprowadzania niezbędnych remontów mieszkania bądź budynku na okres przeprowadzanego remontu. Lokal zamienny powinien być wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym.

2. Zamiana pomiędzy najemcami lokali w ramach Mieszkaniowego Zasobu Gminy może być dokonywana na wniosek najemców za zgodą Wójta Gminy.

VI. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokalu socjalnego, zastępczego lub pomieszczenia ochronnego z Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała składa w Urzędzie Gminy Stara Biała odpowiedni wniosek.

2. Do wniosku należy dołączyć:

- a) zaświadczenie potwierdzające wysokość uzyskanych dochodów,
- b) dowód potwierdzający zamieszkanie na terenie Gminy Stara Biała,
- c) oświadczenie o stanie majątkowym.

3. Tworzy się rejestry dla wniosków:

- a) o wynajem lokali na czas nieoznaczony,
- b) o wynajem lokali socjalnych.

Pozostałe wnioski, dla których nie utworzono rejestrów załatwiane są na bieżąco.

4. Kwalifikacji osób, do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub oznaczony dokonuje się spośród wniosków znajdujących się w rejestrze osób oczekujących na mieszkanie, z udziałem Komisji Polityki Społecznej Rady Gminy.

5. Lokale wynajmuje się uwzględniając ilość osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego (dane zawarte we wniosku).

6. W przypadku wystąpienia zmiany danych zawarych we wniosku Wnioskodawca jest zobowiązany do ich aktualizacji w ciągu 14 dni od daty wystąpienia zmiany.

7. Nie spełnienie warunku ust. 6 może być podstawą wykreślenia z rejestru osób oczekujących na mieszkanie.

8. Społeczną kontrolę nad procesem udostępnienia lokali sprawuje Komisja Polityki Społecznej Rady Gminy.

9. Do zadań Komisji Polityki Społecznej Rady Gminy należy m.in.:

- opiniowanie wniosku o najem lokalu,
- dokonywanie oględzin pomieszczeń zajmowanych przez osoby składające wnioski,
- rozpatrywanie i opiniowanie odwołań.

10. Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę przydzielonego lokalu mieszkalnego lub nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania przydziału, powoduje utratę prawa do lokalu w kolejnych dwóch latach kalendarzowych. Po upływie tego okresu osoba taka ma prawo złożyć kolejny wniosek o przydział mieszkania lub lokalu.

VII. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub po śmierci najemcy

1. W przypadku śmierci głównego lokatora mieszkania, osoby pozostające w mieszkaniu w tym dniu wchodzi w prawa najemcy i w okresie 2 miesięcy są zobowiązane do uregulowania tytułu prawnego pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w ust. 2 lub 4 rozdziału II.

2. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, uprawnieni do zawarcia umowy najmu są zamieszkujący w tym lokalu, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i spełniają kryteria dochodowe do zawarcia umowy najmu.

3. W przypadku nie dopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 1 Gmina wezwie te osoby do dobrowolnego opróżnienia lokalu. W przeciwnym wypadku Gmina wystąpi z powództwem o nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu.

VIII. Kryteria oddania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

W skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała nie wchodzi lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

IX. Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) oraz kodeksu cywilnego.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W uchwale określono warunki i kryteria, jakie powinna spełniać osoba ubiegająca się o przyznanie mieszkania wchodzącego w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała na czas oznaczony i nieoznaczony.