

**UCHWAŁA NR XXXIV/222/2014
RADY GMINY JEMIELNO**

z dnia 27 lutego 2014 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami), w związku z art. 4, 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 2014 r., poz. 150)

Rada Gminy Jemielno uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Jemielno tworzą lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony oraz lokale socjalne.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Jemielno służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony

§ 2. Prawo ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy mają osoby, które zamieszkują na terenie Gminy Jemielno i spełniają następujące warunki:

1. nie mają tytułu prawnego do zajmowania lokalu mieszkalnego albo mieszkają w lokalu, w którym na 1-jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni, bądź w lokalu nie nadającym się do użytkowania jako lokal mieszkalny,

2. osiągają miesięczny dochód brutto nieprzekraczający kwoty najniższej emerytury na 1-jednego członka gospodarstwa domowego, a w przypadku osoby samotnej – 125% najniższej emerytury.

§ 3. Przez dochód brutto rozumie się dochód wynikający z sumy wszystkich dochodów brutto, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

§ 4. Umowa o najem lokalu z zasobów mieszkaniowych gminy może być zawarta również z osobami, które nie odpowiadają warunkom określonym w § 2, jeżeli osoby te:

1. uzyskały – w trybie odrębnych przepisów – pozwolenie na rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych w budynku wchodzącym w skład zasobu mieszkaniowego gminy, na lokal mieszkalny.

2. utraciły lokal mieszkalny należący do zasobu mieszkaniowego gminy na skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

3. ze względu na posiadany zawód lub pełnioną funkcję powinny mieszkać na terenie gminy. Z osobami tymi zawiera się umowę najmu na czas trwania stosunku pracy.

4. opuściły dom dziecka po uzyskaniu pełnoletniości, a przed pobytem w domu dziecka zamieszkiwały na terenie gminy.

§ 5. Prawo do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego nie przysługuje osobie, która swój tytuł prawny do lokalu dotychczas zajmowanego zbyła na rzecz osoby trzeciej.

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

1. utraciły mieszkanie należące do zasobów mieszkaniowych gminy na skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,

2. ze względu na posiadany zawód lub pełnioną funkcję powinny zamieszkiwać na terenie gminy.

3. opuściły dom dziecka po uzyskaniu pełnoletniości, a przed pobytem w domu dziecka zamieszkiwały na terenie gminy.

§ 7. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z osobami, których dochód przekracza ustaloną w niniejszej uchwale kwotę lub zajmowany lokal przekracza ustaloną powierzchnię mieszkalną ze względu na warunki bytowe uwzględniając sytuację mieszkaniową, zdrowotną lub rodzinną.

§ 8. Kolejność zawierania umów o najem z osobami odpowiadającymi warunkom określonym w §1 uchwały, nie korzystających z prawa pierwszeństwa najmu, ustala się według kolejności składania wniosków, z uwzględnieniem warunków mieszkaniowych wnioskodawcy.

Rozdział 3.

Zasady wynajmowania lokali socjalnych oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego

§ 9. Prawo ubiegania się o najem lokalu socjalnego mają osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

1. nie mają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego albo mieszkają w lokalu, w którym na osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni, bądź w lokalu nie spełniającym warunków pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi,

2. w ciągu ostatnich 3-trzech miesięcy przed datą złożenia wniosku osiągały dochód miesięczny brutto w kwocie nie przekraczającej 75% najniższej emerytury na członka rodziny lub w kwocie nie przekraczającej 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 10. Umowę o najem lokalu socjalnego zawiera się także z osobami, którym prawo do lokalu socjalnego zostało przyznane orzeczeniem sądowym.

§ 11. Prawo do ubiegania się o najem lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która swój tytuł prawny do lokalu dotychczas zajmowanego zbyła na rzecz osoby

§ 12. Pierwszeństwo zawarcia umowy o najem lokalu socjalnego przysługuje:

1. osobom, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, a także w przypadku gdy utracony lokal nie wchodził w skład zasobu mieszkaniowego gminy,

2. osobom, które opuściły dom dziecka po uzyskaniu pełnoletniości, a przed pobytem w domu dziecka mieszkały na terenie gminy,

3. kobietom w ciąży,

4. osobom niepełnosprawnym wraz z opiekunem, jeżeli osoba niepełnosprawna wymaga stałej opieki osób trzecich, albo jest niepełnoletnia,

5. emerytom i rencistom.

Rozdział 4.

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 13. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy następuje w drodze umowy o zamianę lokalu między najemcami, po uzyskaniu zgody Wójta Gminy na zamianę.

2. Lokale przeznaczone do zamiany nie mogą być obciążone zaległościami w opłacie czynszu.

3. Po dokonaniu zamiany każdy z najemców zawiera z właścicielem lokali nową umowę najmu.

4. Te same zasady obowiązują przy zamianie lokali między najemcami, z których jeden zajmuje lokal należący do zasobów mieszkaniowych gminy, a drugi zajmuje lokal należący do innych zasobów.

§ 14. Wójt Gminy, na wniosek najemcy może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy na inny lokal mieszkalny z tego samego zasobu, jeżeli najemca:

1. nie kwalifikuje się do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię,

2. jest osobą niepełnosprawną i zajmuje lokal nieprzystosowany do jej potrzeb.

§ 15. Zasady określone w § 11 - § 12 stosuje się również przy zamianie lokali socjalnych.

Rozdział 5.

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

§ 16. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego gminy składa się w Urzędzie Gminy Jemielno.

2. Wniosek należy stosownie uzasadnić poprzez opisanie sytuacji mieszkaniowej.

3. Do wniosku należy dołączyć oświadczenie o ilości osób uprawnionych do zamieszkania z najemcą i o wysokości dochodu przypadającego na 1-ego członka rodziny.

4. Wnioski rozpatrywane są przez Wójta Gminy Jemielno.

§ 17. Wnioski o najem lokali z zasobu mieszkaniowego gminy kompletuje i ewidencjonuje w kolejności wpływu Referat Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Mienia Gminnego Urzędu Gminy Jemielno.

§ 18. 1. Rozpatrywanie wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy odbywa się w sytuacji dysponowania przez Gminę Jemielno wolnymi lokalami mieszkalnymi, z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad pierwszeństwa.

2. Rozpatrywanie wniosków odbywa według następującej procedury:

- 1) Skompletowane wnioski Kierownik Referatu wymienionego w § 17 poddaje kontroli społecznej i w tym celu Wójt Gminy Jemielno powołuje społeczną komisję do spraw mieszkaniowych.
- 2) Komisja do spraw mieszkaniowych dokonuje wstępnego zaopiniowania wniosków poprzez przeprowadzenie wizji warunków socjalno-bytowych i mieszkaniowych wnioskodawcy.
- 3) Zaopiniowane wnioski rozpatruje Wójt z udziałem komisji do spraw mieszkaniowych, który kwalifikuje kandydatów do zawarcia umowy najmu i sporządza wstępną listę osób zakwalifikowanych.
- 4) Sporządzoną przez Wójta Gminy listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń oraz umieszczenie na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy wraz z informacją o możliwości wnoszenia uwag i zastrzeżeń.
- 5) Wniesione zastrzeżenia i uwagi rozpatruje komisja i przekazuje je wraz ze swoim stanowiskiem Wójtowi Gminy.
- 6) Wójt Gminy dokonuje ostatecznej kwalifikacji kandydatów do zawarcia umowy najmu i sporządza ich listę.

3. W skład komisji do spraw mieszkaniowych mogą być powołani radni, pracownicy Urzędu Gminy Jemielno oraz pracownicy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Jemielnie.

§ 19. Umowę o najem zawiera się z Wójtem Gminy występującym w oparciu o przepis art. 30 ust. 2, pkt. 3 ustawy o samorządzie gminnym lub z osobą przez niego upoważnioną.

§ 20. Po zawarciu umowy najmu akta najemcy przekazuje się Referatowi Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Mienia Gminnego, który realizuje bieżącą obsługę lokatorów.

Rozdział 6.

Postępowanie w stosunku do osób, które pozostają w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę

§ 21. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę zawiera się umowę najmu jeżeli osobami tymi są niepełnoletnie dzieci najemcy pozostające pod opieką osoby dorosłej, która opiekowała się nimi co najmniej od roku, a opuszczenie lokalu przez najemcę nastąpiło w wyniku jego śmierci.

2. Gdy w lokalu opuszczonym przez najemcę pozostały jego pełnoletnie dzieci, zawiera się z nimi umowę najmu, jeżeli mieszkały z najemcą i prowadziły wspólne gospodarstwo domowe co najmniej od roku.

3. Z uprawnień określonych w pkt. 1 i 2 korzystają tylko te osoby, które nie mają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

4. Umowę najmu zawiera się na wniosek osoby zainteresowanej.

§ 22. Osoby pozostające w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, z którymi nie zawarto umowy najmu są obowiązane opróżnić lokal w czasie nie dłuższym niż 6 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę. Do czasu opróżnienia lokalu osoby te płacą właścicielowi lokalu odszkodowanie w wysokości w jakiej najemca opłacałby czynsz. Odszkodowanie płaci się co miesiąc w terminach ustalonych dla płatności czynszu.

Rozdział 7.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 23. Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem w drodze przetargu.

Rozdział 8.

Postanowienia Końcowe

§ 24. Uchyła się uchwałę nr XI/59/03 Rady Gminy w Jemielnie z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150) zobowiązuje Radę Gminy do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W trakcie obowiązywania uchwały nr XI/59/03 Rady Gminy w Jemielnie z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nastąpiły zmiany w przepisach ww. ustawy. W związku z powyższym zaistniała potrzeba uzupełnienia i uaktualnienia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy. Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.