

**UCHWAŁA NR XXXIII/163/2017
RADY GMINY JEMIELNO**

z dnia 22 sierpnia 2017 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 2016 r., poz. 446 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 2016 r., poz. 1610 ze zmianami) Rada Gminy Jemielno uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jemielno.

§ 2. 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.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Jemielno,
- 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Jemielno,
- 3) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r., poz. 180),
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Monitorze Polskim, obowiązującą w dniu rozpatrzenia wniosku na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1383).

Rozdział 2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu

na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek

§ 4. 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osoby, której średni miesięczny dochód brutto z ostatnich trzech miesięcy, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekracza:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osoby, której średni miesięczny dochód brutto z ostatnich trzech miesięcy, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekracza:

- 1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. 1. Obniżka czynszu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód brutto, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, osiągnięty przez okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:

- 1) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,

- 2) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
3. Obniżka czynszu może nastąpić do wysokości 5% stawki bazowej.
4. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec osób posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego, kwalifikujących się do przyznania dodatku mieszkaniowego, a także posiadających zadłużenie w opłatach czynszowych.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalach, w których na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej,
- 2) zamieszkiwanie w lokalach, które z powodów technicznych nie nadają się na stały pobyt ludzi, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zmianami).

Rozdział 4.

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

1. utraciły mieszkanie należące do zasobów mieszkaniowych gminy wskutek 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 i są pozbawione możliwości zamieszkania w swoich rodzinnych domach.

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy o najem lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) osobom, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
- 2) osobom, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 3) osobom, które opuściły dom dziecka po uzyskaniu pełnoletniości, a przed pobytem w domu dziecka mieszkały na terenie gminy,
- 4) osobom niepełnosprawnym wraz z opiekunem, jeżeli osoba niepełnosprawna wymaga stałej opieki osób trzecich, albo jest niepełnoletnia,
- 5) kobietom w ciąży,
- 6) emerytom i rencistom,
- 7) osobom bezdomnym, których ostatnim miejscem pobytu stałego jest gmina Jemielno.

2. Przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego na kolejny okres możliwe jest w przypadku osób, które w czasie trwania najmu:

- 1) nie zalegały z płatnościami wynikającymi z zamieszkiwania w lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) nie wykraczały przeciwko porządkowi domowemu.

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

§ 9. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy następuje 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 lokalu 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.

§ 10. 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. lub członek gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną, a zajmowany lokal nie jest przystosowany do jego potrzeb,
3. pozostawia do dyspozycji lokal w zamian za otrzymany lokal o powierzchni mniejszej.

Rozdział 6. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany

na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 11. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego jest zobowiązana do złożenia wniosku o przydział lokalu 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 o najem lokali z zasobu mieszkaniowego gminy kompletuje i ewidencjonuje w kolejności wpływu Referat Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Mienia Gminnego Urzędu Gminy Jemielno.

5. Wnioski rozpatrywane są przez Wójta Gminy Jemielno.

§ 12. 1. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i opiniowania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołuje się: radnych Gminy Jemielno, pracowników Urzędu Gminy Jemielno oraz pracowników Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Jemielnie.

§ 13. 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 się według następującej procedury:

- 1) skompletowane wnioski Kierownik Referatu wymienionego w § 17 poddaje kontroli społecznej i w tym celu Wójt Gminy powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową,
- 2) Społeczna Komisja Mieszkaniowa dokonuje wstępnego zaopiniowania wniosków poprzez przeprowadzenie wizji warunków socjalno-bytowych i mieszkaniowych wnioskodawcy,
- 3) zaopiniowane wnioski rozpatruje Wójt z udziałem Społecznej Komisji Mieszkaniowej, 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 w sposób zwyczajowo przyjęty.

3. Osoby zakwalifikowane do ubiegania się o lokal mieszkalny lub lokal socjalny zobowiązane są na wezwanie Urzędu Gminy Jemielno do aktualizacji informacji zawartych we wniosku, w terminie 30 dni licząc od daty otrzymania wezwania.

4. Osoby, które odmówiły przyjęcia lokalu mieszkalnego lub socjalnego skreśla się z listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu, a wniosek uważa się za zrealizowany.

§ 14. 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,

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

**Rozdział 7. Zasady postępowania w stosunku do osób,
które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę
lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy**

§ 16. 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.

§ 17. 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 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 18. 1. Wolne lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², mogą być przeznaczone będą do oddania w najem rodzinom wielodzietnym w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. 2016 poz. 1518 ze zmianami), pozostających w trudnych warunkach mieszkalnych lub lokale takie mogą zostać przeznaczone do zamiany, jeżeli w jej wyniku gmina uzyska co najmniej dwa samodzielne lokale.

2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1, wynajem lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80m² następuje ze 100% zwyżką czynszu.

Rozdział 9.

Postanowienia Końcowe

§ 19. Wnioski, które nie zostaną rozpatrzone do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, zostaną rozpatrzone na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 21. Traci moc uchwała nr XLI/271/2014 Rady Gminy Jemielno z dnia 13 listopada 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jemielno.

§ 21. 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 2016 r., poz. 1610 ze zmianami) zobowiązuje Radę Gminy do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Określenie zasad wynajmowania lokali ma usprawnić zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.