

**UCHWAŁA NR XXII/135/2012
RADY GMINY WARTKOWICE**

z dnia 31 maja 2012 r.

w sprawie Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wartkowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 ,Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 , Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 , Nr 116, poz. 1203 , Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 , Nr 181, poz. 1337 ; z 2007 r. poz. 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 , Nr 173, poz. 1218 ; z 2008 r. Nr 180 , poz.1111 , Nr 223, poz. 1458 ; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz.1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 217, poz. 1281) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmiana Kodeksu cywilnego (Dz.U.z 2005 r. Nr 31 , poz. 266; z 2006 r. Nr 249, poz. 1833 ; z 2007 r. Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13 oraz z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) uchwała się , co następuje:

§ 1. Uchwała się Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wartkowie stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wartkowie.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Leonard Świączak

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wartkowie

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wartkowie stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy lub pozostające w jej zarządzie, które mogą być przedmiotem najmu lub zamiany wyłącznie na rzecz osób fizycznych.

2. Gmina Wartkowie wynajmuje lokale mieszkalne osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są pełnoletnie;
- 2) są związane z terenem Gminy Wartkowie zatrudnieniem lub zamieszkiwaniem.

§ 2. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy przeznaczone są na :

- 1) lokale socjalne w przypadku, gdy na Gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia;
- 2) lokale mieszkalne na wynajem dla osób o niskich dochodach i znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych;
- 3) lokale mieszkalne zamienne;
- 4) lokale dla kadry pracowniczej Urzędu Gminy i jej jednostek organizacyjnych.

§ 3. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy z wyjątkiem lokali socjalnych wynajmuje się na czas nieoznaczony.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres do 2 lat z możliwością jej przedłużenia na następny okres czasu, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego rozwiązuje się ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli najemca wszedł w posiadanie innego lokalu mieszkalnego.

§ 4. 1. Wynajmującym lokale mieszkalne i socjalne jest Gmina Wartkowie.

2. Umowy najmu lokali zawiera Wójt Gminy Wartkowie.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

§ 5. 1. Lokal mieszkalny może być oddany w najem osobom, których średni, miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu 3 miesięcy przed złożeniem wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 250% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 200% najniższej emerytury.

2. Lokal socjalny może być oddany w najem osobom, których średni, miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu 3 miesięcy przed złożeniem wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 100% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 75% najniższej emerytury.

3. Przez najniższą emeryturę należy rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie przepisów o emeryturach i rentach .

4. Do obliczeń dochodu mają zastosowanie zasady określone w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego.

§ 6. O poprawę warunków zamieszkiwania mogą ubiegać się osoby, które łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) zamieszkują na terenie Gminy Wartkowice;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 3) zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych;
- 4) nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych.

§ 7. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy przysługuje osobom, które :

- 1) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych i zamieszkują na terenie Gminy Wartkowice od co najmniej 3 lat przed datą złożenia wniosku;
- 2) przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Gminy w zamian za lokal dostarczony przez Gminę;
- 3) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej;
- 4) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia;
- 5) opuścili dom dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletniości, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkali.

2. Za trudne warunki mieszkaniowe należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 6 m² ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkiwanie w lokalu uznanym za niemieszkalny.

3. Dochodem określającym trudne warunki materialne jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku nieprzekraczający 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 8. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego;
- 2) zamieszkują w lokalu, który został uznany za niemieszkalny;
- 3) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi i mienia;
- 4) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 5) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego jest średni miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku nieprzekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 4.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

§ 9. 1. Umowy najmu lokali związanych ze stosunkiem pracy zawiera się na czas oznaczony to jest na czas trwania stosunku pracy w Urzędzie Gminy Wartkowice lub jednostkach organizacyjnych Gminy Wartkowice.

2. Do najemców lokali związanych ze stosunkiem pracy nie stosuje się kryteriów dochodowych.

3. Umowy najmu, o których mowa w ust. 1 rozwiązuje się ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub nastąpiło rozwiązanie umowy o pracę.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu.

§ 10. 1. Za pisemną zgodą Wójta Gminy Wartkowice można dokonać zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu.

2. Zamiany lokali o której mowa w ust. 1 może być dokonana z powodu:

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu;
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
- 3) stanu zdrowia uzasadniającego konieczność zamieszkania w innym lokalu.

3. Zamiana lokali następuje na wspólny pisemny wniosek najemców posiadających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie.

4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów.

5. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali jest nie zaleganie z zapłatą czynszu i innych opłat za lokal mieszkalny.

6. Zamiana nie może być dokonana w przypadku, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana jest sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania lokalami.

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. Wnioski o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, na czas trwania stosunku pracy, lokalu socjalnego mogą składać osoby fizyczne .

2. Wnioski wraz z deklaracją o dochodach ,oraz dokumentami potwierdzającymi sytuację osobistą, rodzinną i materialną należy składać w Urzędzie Gminy Wartkowiec.

3. Rozpatrywanie wniosków przez Wójta Gminy Wartkowiec złożonych w I półroczu następuje w terminie do końca lipca tego roku, a wniosków złożonych w II półroczu następuje w terminie do stycznia roku następnego.

4. Po weryfikacji wniosków w zakresie ich zgodności z ustalonymi kryteriami sporządza się wykaz osób uprawnionych do najmu lokali mieszkalnych.

5. Wykaz osób uprawnionych, po uprzednim zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową, o której mowa w § 11 zostaje sporządzony w formie zarządzenia Wójta Gminy Wartkowiec i ogłoszony na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Wartkowiec przez okres 14 dni. W tym terminie można składać uwagi i zastrzeżenia do Wójta.

6. Osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu otrzymuje ofertę najmu lokalu.

7. W razie odmowy przyjęcia lokalu osobę do której skierowano ofertę zawarcia umowy najmu skreśla się z wykazu osób uprawnionych.

8. Wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i najmu lokalu socjalnego podlegał będzie weryfikacji raz w roku.

§ 12. 1. Dla oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy i spełnienia kryteriów, o których mowa w rozdziale 2 i 3 niniejszych Zasad oraz w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego Wójt Gminy Wartkowiec powołuje w drodze zarządzenia Komisję Mieszkaniową .

2. Komisja Mieszkaniowa liczy 3 osoby.

3. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi radny, pracownik Urzędu Gminy Wartkowiec, Kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

4. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy :

- 1) dokonywanie oględzin warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o wynajęcie lokalu;
- 2) opiniowanie wniosków o najem lokalu;
- 3) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do złożonych wniosków;

5. Komisja Mieszkaniowa dokonuje oględzin lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca w jego obecności.

6. Komisja Mieszkaniowa kwalifikuje lub odmawia zakwalifikowania wniosku zwykłą większością głosów.

7. Komisja Mieszkaniowa z przebiegu swoich prac sporządza protokół i przedstawia go Wójtowi Gminy Wartkowiec.

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.

§ 13. 1. W przypadku śmierci głównego lokatora mieszkania lub opuszczenia przez niego lokalu, osoby pozostające w nim we wspólnym gospodarstwie domowym mogą wejść w prawa najemcy.

2. Obowiązkiem takich osób jest regulacja tytułu prawnego do lokalu. W razie niedopełnienia tego obowiązku Wójt Gminy Wartkowice wzywa te osoby do dobrowolnego opróżnienia lokalu, a po bezskutecznym wezwaniu może wystąpić do sądu z powództwem o nakazanie przez sąd opuszczenia lokalu.

3. Wójt Gminy Wartkowice z wymienionymi osobami zawiera umowę najmu, jeżeli:

- 1) osoby ubiegające się nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu;
- 2) regularnie opłacają należności z tytułu użytkowania lokalu lub w przypadku zadłużenia pozostawiającego lokal , przed zawarciem umowy dokonają całkowitej wpłaty należności.
4. Warunki zawarcia najmu w razie śmierci najemcy określa art. 691 Kodeksu cywilnego.

Rozdział 8.

Postanowienia końcowe.

§ 14. 1. Bez zgody Wójta Gminy Wartkowice najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć.

2. W przypadku podnajęcia lokalu lub jego części, bądź przekazania do bezpłatnego używania, Wójt Gminy Wartkowice może rozwiązać umowę najmu .

§ 15. W sprawach nieuregulowanych w niniejszych Zasadach stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego .