

w sprawie: **zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Zatory**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), 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.2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy Zatory **u c h w a ł a** , co następuje:

§1

Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zatory stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Zatory

Zdzisław Lasocki

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ZATORY

Rozdział I Postanowienia ogólne

§1

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Zatory
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zatory wchodzi lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony i lokale socjalne.

§2

1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na:
 - 1) lokale socjalne w przypadku, gdy na gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia,
 - 2) na wynajem dla osób o niskich dochodach i znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych,
2. Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80m² wynajmowane będą na zasadach czynszu wolnego ustalonego w drodze przetargu nieograniczonego.

§3

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy z wyjątkiem lokali socjalnych wynajmuje się na czas nieoznaczony.
2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na 1 rok z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§4

Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i na czas oznaczony zawiera się z osobami, które zamieszkują na terenie Gminy Zatory.

§5

1. Wynajmującym lokale mieszkalne i socjalne jest Gmina Zatory reprezentowana przez Wójta Gminy.
2. Zawieranie umów najmu przez zarządcę budynków mieszkalnych następuje wyłącznie na podstawie skierowania wydanego przez organ reprezentujący właściciela, tj. Wójta Gminy.

§6

1. Za dochód uprawniający do przyznania lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych. Dochód stanowią wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.
2. Do dochodu, o którym mowa w ust.1 zalicza się dochód uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

Rozdział II

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

§7

1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:
 - 1) zakończyły na podstawie odrębnych przepisów nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych stanowiących własność gminy,
 - 2) przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji gminy w zamian za lokal dostarczony przez gminę,
 - 3) zamieszkują w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego,
 - 4) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia,
 - 5) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej,
 - 6) zamieszkują w budynku usytuowanym na działce, która nie jest przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy,
 - 7) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkują w lokalu uznanym za niemieszkalny,
 - 8) opuściły dom dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały.
2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 6 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 75% w gospodarstwach wieloosobowych.

§8

1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
 - 1) nabyły prawo do lokalu 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 lub mienia,

- 4) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
 - 5) zamieszkują w budynku usytuowanym na działce, która nie jest przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy,
 - 6) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.
2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego jest średni miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym w okresie 6 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym,

Rozdział III Zamiana lokali mieszkalnych

§9

1. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany na lokal znajdujący się w innych zasobach za pisemną zgodą wynajmującego.
2. Nie zezwala się na dokonanie zamiany 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 IV

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

§10

1. Wnioski (podania) o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą składać osoby spełniające kryteria określone w Rozdz. II niniejszych zasad wynajmowania lokali.
2. Wnioski wraz z deklaracją o dochodach wg wzoru określonego w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie dodatków mieszkaniowych należy składać w Urzędzie Gminy Zatory.
3. Wnioski rozpatrywane będą przez Wójta Gminy Zatory.

§11

1. Raz w roku sporządzane będą i weryfikowane w oparciu o kryteria określone w Rozdz. II wykazy osób uprawnionych do zawarcia
 - umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony,
 - umowy najmu lokalu socjalnego.
2. Wykazy osób uprawnionych do lokali znajdują się w Urzędzie Gminy Zatory.

§12

1. Dla oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy oraz w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego Wójt Gminy może powołać w drodze zarządzenia komisję mieszkaniową.
2. Komisja mieszkaniowa może liczyć od 5 do 10 osób.
3. W skład zespołu mogą być powołani radni, pracownicy Urzędu Gminy w Zatorach i pracownicy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Zatorach.
4. Opinia zespołu nie dotyczy wniosków osób wymienionych w Rozdz. II §7 ust.1 pkt 1 i 2, §8 ust. 1 pkt 1.

Rozdział V

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. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępными, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, które stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do czasu ustania stosunku najmu jeżeli dotychczasowy najemca:
 - 1) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
 - 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego.
2. Umowa najmu z osobami wymienionymi w ust 1 może być zawarta jeżeli osoby te nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a wielkość i standard zajmowanego mieszkania odpowiada ich zdolności finansowej.
3. W przypadkach, w których dochód osób zamieszkujących z najemcą do czasu ustania stosunku najmu nie pozwala na wynajęcie tego lokalu mogą one ubiegać się o lokal socjalny.

Rozdział VI

kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§14

Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² będą wynajmowane najemcom, którzy zostaną wyłonieni w drodze przetargu.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Zator
Zdzisław Lasocki
Zdzisław Lasocki