

**UCHWAŁA NR XV/97/2016
RADY GMINY OBRYTE**

z dnia 30 marca 2016 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Obryte .**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 z późn.zm.) oraz 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 z późn. zm.) Rada Gminy Obryte uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Obryte , stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obryte.

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

Przewodniczący Rady
Gminy



Rafał Jackowski

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Obryte.**

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Obryte.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Obryte 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 Obryte.

§ 5

Wynajmującym lokale mieszkalne i socjalne jest Gmina Obryte reprezentowana przez 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 zamieszkania.

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) opuścili dom dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkali.

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

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.

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 zmiany 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 rozpatrywane będą przez Wójta Gminy Obryte.

§ 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 Obryte.

§ 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 Obrytem i pracownicy Ośrodka Pomocy Społecznej w Obrytem.
4. Opinia zespołu nie dotyczy wniosków osób wymienionych w Rozdz. II §7 ust.1 pkt 1i § 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

Rafał Jackowski