

**UCHWAŁA NR XVI/109/2016
RADY GMINY OBRYTE**

z dnia 16 czerwca 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, ust.2 pkt 3, art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) 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 uchwala co następuje:

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

§ 2. Traci moc uchwała Nr XV/97/2016 z dnia 30 marca 2016 roku Rady Gminy w Obrytem w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Obryte .

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obryte.

§ 4. 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 1

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.

§ 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,
 - 3) na wynajem na czas trwania stosunku pracy,
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 czas oznaczony 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

1. Zarządzenie zasobami mieszkaniowymi odbywać się będzie przez pracowników Referatu Rolnictwa, Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Urzędu Gminy w Obrytem.

2. W w/w referacie prowadzona będzie ewidencja lokali, dokumentacja związana z najmem lokali, obsługa finansowa w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonywane będą niezbędne prace remontowo- budowlane.

3. Decyzje w sprawie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmować będzie Wójt Gminy Obryte.

Rozdział 2

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

§ 6

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

- 1) osiągają niskie dochody i zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek działania siły wyższej , klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
- 3) zamieszkują w budynku, którego stan techniczny uzasadnia natychmiastowe wykwaterowanie,
- 4) są przekwaterowywane z budynków przeznaczonych do rozbiórki,
- 5) przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji gminy w zamian za lokal dostarczony przez gminę,
- 6) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkują w lokalu uznanym za niemieszkalny,
- 7) opuścili dom dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały.

§ 7

Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) osiągają niskie dochody i zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek działania siły wyższej , klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
- 3) zamieszkują w budynku, którego stan techniczny uzasadnia natychmiastowe wykwaterowanie,
- 4) są przekwaterowywane z budynków przeznaczonych do rozbiórki,
- 5) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

§ 8

1. Wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy lokale mieszkalne przeznaczone do remontu mogą być wynajmowane w zamian za wykonanie remontu przez przyszłego najemcę.
2. W przypadku lokalu mieszkalnego przeznaczonego do remontu osobę wykonującą remont na własny rachunek można zwolnić z opłat czynszowych na okres do trzech lat w ramach kompensaty kosztów remontu.

Rozdział 3

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu oraz zastosowania obniżek czynszu

§ 9

1. Za dochód uprawniający do przyznania lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych.
2. Do dochodu, o którym mowa w ust.1 zalicza się dochód uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

§ 10

1. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 100% w gospodarstwach wieloosobowych.
2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 80% w gospodarstwach wieloosobowych.
3. Dochodem uprawniającym do zastosowania obniżek czynszu jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50% w gospodarstwach wieloosobowych.

Rozdział 4

Zamiana lokali mieszkalnych

§ 11

1. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy a także dokonać zamiany na lokal znajdujący się w innych zasobach za zgodą wynajmującego.
2. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

Rozdział 5

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 12

Za warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się takie, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwach wieloosobowych lub 10 m² w przypadku gospodarstw jednoosobowych.

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

§ 13

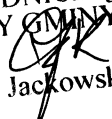
1. Wnioski (podania) o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą składać osoby spełniające kryteria określone w § 10 i 12 niniejszej uchwały.
2. Wnioski wraz z deklaracją o dochodach wg wzoru określonego w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie dodatków mieszkaniowych należy składać w Urzędzie Gminy Obryte.
3. Wnioski rozpatrywane będą przez Wójta Gminy Obryte.
4. Wójt Gminy w celu weryfikacji złożonych wniosków pod kątem spełnienia kryteriów określonych w § 10 i 12 niniejszej uchwały może zasięgnąć opinii Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.
5. Dla oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy oraz w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego Wójt Gminy Obryte powołuje zespół opiniujący.
6. W skład zespołu mogą być powołani radni, pracownicy Zakładu Obsługi Rolnictwa w Obrytem, pracownicy Urzędu Gminy oraz pracownicy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.
7. Na każdym etapie załatwiania sprawy najmu lokalu Wójt Gminy Obryte może odmówić wynajęcia lokalu, jeżeli:
 - 1) dane zawarte we wniosku o najem lokalu, okażą się nieprawdziwe,
 - 2) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy Obryte.

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

§ 14

1. Jeżeli po śmierci najemcy w lokalu pozostali pełnoletni jego wstępni lub zstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające albo przysposobione, które nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, można z nimi zawrzeć umowę najmu (dotyczy to również współmałżonka osoby ubiegającej się, a także innych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania) pod warunkiem, że czynsz z tytułu najmu opłacany jest na bieżąco.
2. W razie opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę, można z zamieszkującym wraz z nim jego pełnoletnim zstępnym, wstępnym, rodzeństwem, pełnoletnim dzieckiem rodzeństwa, z osobą przysposabiającą albo przysposobioną, osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, zawrzeć umowę najmu lokalu, o ile nie zachodzą przesłanki określone w art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dotyczy to również współmałżonka osoby ubiegającej się oraz innych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania).
3. 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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Rafał Jackowski