

**UCHWAŁA NR XLV/245/2018
RADY GMINY RYTWIANY**

z dnia 30 lipca 2018 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rytwiany

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 994) oraz 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1234) Rada Gminy Rytwiany uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rytwiany”, stanowiące załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rytwiany.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXXIV/188/2013 Rady Gminy Rytwiany z dnia 25 marca 2013 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rytwiany.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Gwizdowski

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rytwiany

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§1.1. Przepisy poniższe regulują zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rytwiany, w tym kryteria wynajmowania lokali oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Rytwiany.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ustawie – należy rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 1234),

2) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Rytwiany,

3) najniższej emeryturze - należy rozumieć emeryturę obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku, ogłoszoną przez Prezesa ZUS w „Monitorze Polskim”.

3. Mieszkaniowy zasób Gminy Rytwiany tworzą lokale stanowiące własność gminy Rytwiany.

4. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony i lokale socjalne.

5. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy są wynajmowane na rzecz mieszkańców Gminy, nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz osób związanych ze stosunkiem pracy na terenie Gminy w jednostkach organizacyjnych Gminy Rytwiany.

6. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy, wynajmowane są na czas nieoznaczony.

7. Umowę o najem lokali związanych ze stosunkiem pracy zawiera się na czas trwania stosunku pracy z klauzulą umożliwiającą skrócenie lub wydłużenie terminu najmu.

8. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przedmiotem najmu, zamiany, sprzedaży na rzecz osób fizycznych.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§2. 1. O najem lokalu na czas nieoznaczony może ubiegać się osoba, której średni miesięczny udokumentowany dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. O najem lokalu socjalnego może ubiegać się osoba, której średni miesięczny udokumentowany dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Wójt Gminy może udzielić obniżki czynszu najmu w stosunku do najemców o niskich dochodach, którzy nie zalegają w opłatach czynszu.

4. Czynsz może zostać obniżony o:

- 10% gdy średni miesięczny udokumentowany dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

1) 65% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 55% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

- 20% gdy średni miesięczny udokumentowany dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

1) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 40 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

5. Obniżkę czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres dwunastu miesięcy, z możliwością jej dalszego udzielania w przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§3.1. O poprawę warunków mieszkaniowych mogą się ubiegać:

1) osoby zamieszkujące lokale lub budynki stanowiące zagrożenie dla życia i mienia,

2) nie posiadające własnego mieszkania lub prawa do innego lokalu,

3) zamieszkujące w lokalach, o znacznym zagęszczeniu, w których łączna powierzchnia mieszkalna nie przekracza 5m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania.

Rozdział 4

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

§4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

1) które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku,

1) zamieszkujących na stałe lub czasowo na terenie Gminy Rytwiany,

2) zamieszkujących w budynkach wyłączonych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny.

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy lokalu socjalnego przysługuje osobom:

1) wobec, których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego,

2) które zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych,

3) które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości,

3. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 1 rok z możliwością jej przedłużania na następne lata, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

4. Umowy będą zawierane z osobami, które nie zalegają z opłatami za lokal, stale zamieszkują w lokalu, przestrzegają regulaminu porządku domowego i utrzymują lokal w należytym stanie.

5. Pierwszeństwo zawarcia umów najmu lokali na czas trwania stosunku pracy ustala się w oparciu o niżej wymienione kryteria:

1) posiadanie zatrudnienia w jednostkach organizacyjnych na terenie gminy Rytwiany,

2) nie posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

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

§ 5. 1. Zamiany lokali mieszkalnych można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy za pisemną zgodą Wynajmującego.

2. Nie jest możliwa zamiana lokali posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i związanych z eksploatacją mieszkania.

3. Zamiana lokali wymaga zgody najemców lokali na jej dokonanie.

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

§ 6. 1. Tryb przyjmowania, rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali jest jawny.

Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

2. Wynajmujący ogłasza poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Rytwiany informację o

wolnych lokalach mieszkalnych przeznaczonych do najmu.

3. W okresie 30 dni od dnia wywieszenia ogłoszenia, o którym mowa w ust. 2 przyjmuje się wnioski o wynajem, które powinny zawierać:

- 1) opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i materialnej wnioskodawcy,
- 2) dokumenty potwierdzające wysokość osiągniętych dochodów w okresie ostatnich 3 miesięcy,
- 3) wnioski o wynajem lokali rozpatrywane są przez wynajmującego w terminie 14 dni od dnia upływu terminu, o którym mowa w ust. 3,
- 4) Wynajmujący wywiesza na okres 7 dni informację komu zostanie wynajęty lokal.

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

§ 7. 1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy pod warunkiem, że osoby te stale zamieszkiwały z najemcą i spełniają kryteria określone w niniejszych zasadach i art. 691 Kodeksu cywilnego. Lokal nie może być obciążony zaległościami.

2. Osoby pozostające w lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

3. Osoby, które nie spełniają określonych warunków zawartych w niniejszych zasadach winny niezwłocznie opuścić zajmowany lokal.

Rozdział 8

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 8. 1. W mieszkaniowym zasobie gminy nie występują lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² powierzchni użytkowej.

2. Lokale mieszkalne, o których mowa w pkt. 1 mogą być oddane w najem za zapłatą czynszu wolnego.