

**UCHWAŁA NR XXXIV/188/2013
RADY GMINY RYTWIANY**

z dnia 25 marca 2013 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, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) w związku z 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 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) oraz art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2011r. Nr 197, poz.172 ze zmianami) Rada Gminy Rytwiany uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała 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 IV/29/2007 Rady Gminy Rytwiany z dnia 21 lutego 2007 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.

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 2005r. Nr 31, poz.266 ze zm.),
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy,
- 3) najniższej emeryturze - należy rozumieć emeryturę obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku, ogłoszoną przez Prezesa ZUS w „Monitorze Polskim”.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Rytwiany tworzą lokale stanowiące własność Gminy oraz budynek mieszkalny będący współwłasnością Gminy z osobą fizyczną.

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

§ 3. 1. 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.

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

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

§ 4. 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 lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 5. Najemcą lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony może zostać osoba, której średni miesięczny udokumentowany dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. Najemca lokalu socjalnego może zostać osoba, której średni miesięczny udokumentowany dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 60 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

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

2. Przyjmuje się, że średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku uzasadnia zastosowanie obniżek czynszu, jeżeli nie przekracza:

- 1) 65% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 55 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżkę czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12-tu 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

§ 8. 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 na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 9. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku,
- 1) zamieszkują na stałe na terenie Gminy Rytwiiany,
- 2) zamieszkują w budynkach wyłączonych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny.

§ 10. 1. Lokale socjalne mogą być wynajmowane 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,
- 4) które opuściły zakład karny,
- 5) które zostały wymeldowane z pobytu stałego decyzją administracyjną.

§ 11. 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.

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

§ 12. 1. Zamiany lokali mieszkalnych można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy za wcześniejszą aprobatą Wójta.

2. Nie jest możliwa zamiana lokali pomiędzy najemcami, którzy posiadają zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i związanych z eksploatacją mieszkania.

3. Zamiana lokali wymaga zezwolenia 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

§ 13. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy składają wniosek, który powinien zawierać:

- 1) udokumentowane źródło utrzymania,
- 2) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą,
- 3) opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych wnioskodawcy,
- 4) uzasadnienie wniosku.

2. W celu zapewnienia kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, Wójt powołuje zarządzeniem Komisję Mieszkaniową stanowiącą organ doradczy i opiniodawczy, w skład której wchodzi:

- 1) przedstawiciel Urzędu Gminy,
- 2) przedstawiciel Rady Gminy,
- 3) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

3. Wnioski o przydział lokali mieszkalnych i socjalnych podlegają rozpatrzeniu wg zasad określonych w niniejszej uchwale po zasięgnięciu opinii powołanej Komisji Mieszkaniowej.

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. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą ubiegać się o najem tego lokalu, jeżeli złożą w terminie 30 dni wystąpienia tych zdarzeń, wniosek do Wójta Gminy Rytwiiany o zawarcie umowy najmu i udokumentują spełnienie następujących przesłanek:

- 1) nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu od co najmniej 5 lat,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Osoby, które nie złożą wniosku, o którym mowa w ust. 1 obowiązane są do zwrotu lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub po jego śmierci.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 15. 1. Lokale należące do zasobu mieszkaniowego Gminy o powierzchni przekraczającej 80m² powierzchni użytkowej mogą być oddane w najem za zapłatą czynszu wolnego.

2. Zasady określonej w ust. 1 nie stosuje się do osób, które dokonały przebudowy, rozbudowy lub adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe.