

Uchwała Nr .../.../17

Rady Gminy Mieścisko z dnia ..

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

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 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne.

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Mieścisko, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Mieścisko;
- 2) wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Mieścisko;
- 3) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć aktualną kwotę najniższej emerytury określoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski";
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- 5) osobie zaliczonej do znacznego stopnia niepełnosprawności – należy przez to rozumieć osobę, określona w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

Rozdział II

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 3. 1. Gmina zgodnie z ustawą zapewnia lokale na czas nieoznaczony, socjalne, zamienne i pomieszczenia tymczasowe osobom do tego uprawnionym.

2. Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne osobom, które zamieszkują na terenie Gminy, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział III

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

§ 4. Najem lokali na czas nieoznaczony, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód nie przekracza:

- a) w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego - 100% kwoty najniższej emerytury,
- b) w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego - 75% kwoty najniższej emerytury na członka gospodarstwa wieloosobowego.

§ 5. Najem lokali socjalnych może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód nie przekracza:

- a) w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego - 60% kwoty najniższej emerytury,
- b) w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego - 50% kwoty najniższej emerytury na członka gospodarstwa wieloosobowego.

§ 6. Dopuszcza się możliwość zastosowania obniżki czynszu dla lokali oddanych w najem w przypadku, gdy średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- 2) 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

§ 7. Dochód, o którym mowa w § 4, 5 i 6 ustala się zgodnie z definicją dochodu określoną w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział IV

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 8. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w gospodarstwie wieloosobowym, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi lub w gospodarstwie jednoosobowym mniej niż 10 m² powierzchni pokoi;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu w gospodarstwie wieloosobowym osób zaliczanych do znacznego stopnia niepełnosprawności, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 10 m² powierzchni pokoi lub w gospodarstwie jednoosobowym mniej niż 15 m² powierzchni pokoi.

Rozdział V

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

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

- 1) zostały pozbawione lokalu z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych
- 2) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub całkowitego remontu
- 3) zamieszkują wspólnie z osobami zaliczonymi do znacznego stopnia niepełnosprawności.

§ 10. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które spełniają jeden z warunków określonych w § 9 uchwały i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, służącego zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział VI

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.

§ 11. Warunkiem 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 jest:

- 1) zachowanie przez najemców lokali, po dokonanej zamianie, metrażu lokalu nie mniejszego niż 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) brak zaległości w opłatach czynszowych przez osoby zamierzające dokonać zamiany
- 3) pisemna zgoda najemców i właścicieli lokali mających być przedmiotem zamiany.

Rozdział VII

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

§ 12. 1. Przyjmowanie wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych rozpoczyna się w chwili uzyskania przez Gminę wolnego lokalu do wynajęcia.

2. O rozpoczęciu przyjmowania wniosków o najem lokali, o których mowa w ust. 1, decyduje Wójt poprzez ogłoszenie informacji o wolnych lokalach przeznaczonych do wynajmu. Ogłoszenie obejmuje między innymi dane dotyczące położenia lokalu, jego metrażu, stanu technicznego, terminu rozpoczęcia i zakończenia oraz miejsca składania wniosków o najem a także określa co powinien wniosek zawierać.

PROJEKT

3. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 2, podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie, na okres nie krótszy niż 10 dni, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Mieścisko oraz umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Mieścisko.
4. Wnioski o najem lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych, złożone w wyznaczonym terminie, podlegają wstępnej weryfikacji pod względem formalnym oraz w zakresie spełnienia warunków określonych w § 4, 5 i 6 uchwały.
5. Po wstępnej weryfikacji Wójt przekazuje wnioski powołanej przez siebie Komisji Mieszkaniowej.
6. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi pracownik urzędu, kierownik OPS, przewodniczący wszystkich komisji Rady Gminy Mieścisko.
7. Komisja dokonuje oceny warunków socjalno-mieszkaniowych osób wnioskujących oraz objętych wnioskiem poprzez przeprowadzenie wizji w miejscu zamieszkania wnioskodawcy. Uniemożliwienie lub brak zgody wnioskodawcy na przeprowadzenie wizji oznacza niespełnienie kryteriów uchwały.
8. Na podstawie złożonych wniosków i przeprowadzonej wizji Komisja Mieszkaniowa dokonuje oceny wniosków i wskazuje osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu.
9. Wykaz osób zakwalifikowanych przez Komisję do zawarcia umów najmu podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w urzędzie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.
10. Po zakończeniu procedury Wójt zawiera umowę najmu lokalu.

Rozdział VIII

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. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta z osobami pełnoletnimi, które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:
- 1) osoby te zamieszkiwały z najemcą w lokalu i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe
 - 2) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu
 - 3) osoby te spełniają określone w § 4 i 5 kryteria zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego
 - 4) nie mogą w inny sposób zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych
2. Przez osoby o których mowa w ust. 1 rozumie się dzieci najemcy i jego małżonka, wstępnych najemcy, rodzeństwo najemcy oraz osobę która pozostawała z najemcą we wspólnym pożyciu.
3. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art.691 kodeksu cywilnego, oraz osoby, które nie spełniły przesłanek określonych w ust. 1, zobowiązane są lokal opuścić w terminie 3 miesięcy od daty śmierci najemcy bądź opuszczenia lokalu przez najemcę.

Rozdział IX

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 14. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² uprawnieni są wnioskodawcy, którzy spełniają wymogi niniejszej uchwały i których liczba osób w gospodarstwie domowym przekracza sześć osób.

Rozdział X

Inne postanowienia

§ 15. Umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego może zostać zawarta z osobami, które:

- 1)) utraciły tytuł prawny do zajmowania lokalu z powodu zaległości czynszowych, pod warunkiem spłaty zadłużenia przed wszczęciem postępowania eksmisyjnego;
- 2) dokonały, za zgodą wynajmującego, powiększenia wynajmowanego lokalu poprzez jego rozbudowę – dotychczasowa umowa najmu ulega zmianie.

Rozdział XI

Przepisy końcowe.

§ 16. Traci moc uchwała nr IV/36/2003 Rady Gminy Mieścisko z dnia 20 lutego 2003r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mieścisko.

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