

**UCHWAŁA NR VI/27/15
RADY GMINY TRZCIANNE**

z dnia 19 lutego 2015 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
Trzcianne**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318; z 2014r. poz. 379, poz. 1072) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust 3 ustawy z dnia 6 grudnia 2013r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014r. poz. 150) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Trzcianne” stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Trzcianne.

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

Przewodniczący Rady Gminy


Jerzy Wasilewski

Załącznik do Uchwały Nr VI/27/15
Rady Gminy Trzcienne
z dnia 19 lutego 2015 r.

"ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY TRZCIANNE"

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Trzcienne.

§ 2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jednolity tekst Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) zwana jest w niniejszej uchwale „ustawą”.

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Trzcienne tworzą lokale określone w art. 20 ust. 1 ustawy.

2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Trzcienne wchodzi lokale mieszkalne, określone w art. 2 ust. 1 pkt. 4 i 5 ustawy.

3. Mieszkaniowy zasób gminy nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.

4. W ramach realizacji art. 4 ustawy gmina podejmować będzie działania zmierzające do zapewnienia osobom uprawnionym lokali socjalnych i zamiennych.

5. Gmina może podnajmować lokale od osób trzecich.

§ 4. Wynajmującym lokale mieszkalne, zamienne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe jest gmina Trzcienne reprezentowana przez Wójta Gminy Trzcienne lub podmiot przez niego upoważniony (zarządca).

§ 5. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę dochodów brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego osiągniętych w ciągu ostatnich 3 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożony jest wniosek lub wniosek aktualizujący dochody, ustalonych według przepisów art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734 z późniejszymi zmianami).

Rozdział 2. ZASADY GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY Trzcienne

§ 6. 1. Gmina Trzcienne gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie w gminie Trzcienne przynajmniej przez okres ostatnich 5 lat. Warunek ten nie dotyczy osób zamieszkujących lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe należące do gminy Trzcienne. Lokal mieszkalny nie przysługuje osobom, które posiadają tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub do udziału w lokalu mieszkalnym oraz osobom, które w okresie ostatnich 5 lat zbyły własny lokal mieszkalny lub udział w lokalu mieszkalnym na rzecz innych osób. Zakaz posiadania tytułu prawnego do udziału w lokalu mieszkalnym oraz zakaz zbycia udziału w lokalu mieszkalnym, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nie dotyczy osób posiadających część ułamkową mniejszą niż 1/8.

2. W wyjątkowych przypadkach Wójt Gminy Trzcienne może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami, niż określone w ust. 1 o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej albo wyjątkowo trudną sytuacją ekonomiczną, rodzinną lub zdrowotną osoby ubiegającej się o przydział lokalu mieszkalnego.

3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane będą odpłatnie za zapłatą czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenie budynku, np. centrum, peryferie;
- 2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne;
- 3) ogólny stan techniczny budynku.

§ 7. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Trzcianne z wyjątkiem lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

Rozdział 3.

TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁĄTWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH

§ 8. 1. Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego. Wnioski osób ubiegających się o otrzymanie lokalu przyjmowane są przez Urząd Gminy Trzcianne do 30 listopada roku poprzedzającego sporządzenie listy. Wnioski, które wpłyną po upływie wyżej wymienionego terminu rozpatrywane będą przy tworzeniu listy na kolejny rok. Zasada ta nie dotyczy sytuacji wynikających z § 6 ust. 2 i z orzeczeń sądów, które rozpatrywane są na bieżąco. W przypadku zmiany danych wnioskodawcy zobowiązani są do składania wniosków aktualizacyjnych, które dołączane są do akt sprawy.

2. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązany jest Wójt Gminy Trzcianne lub podmiot przez niego upoważniony (zarządca).

§ 9. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej, którą wykonywać będzie Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

Rozdział 4.

TRYB POWOŁYWANIA I ZADANIA SPOŁECZNEJ KOMISJI MIESZKANIOWEJ

§ 10. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Trzcianne w formie zarządzenia spośród przedstawicieli wytypowanych przez organizacje społeczne, związki zawodowe i inne instytucje.

§ 11. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o najem lokalu;
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o najem i zamianę lokalu;
- 3) sporządzanie projektu list osób zakwalifikowanych do najmu lokalu;
- 4) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektów list.

Rozdział 5.

KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALU NA CZAS NIEOZNACZONY I LOKALU SOCJALNEGO

§ 12. 1. Najemcą lokalu socjalnego z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy może zostać wyłącznie osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której średnie miesięczne dochody brutto na 1 osobę gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące nie przekraczały 120% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 70% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. W przypadkach orzeczenia przez sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego, umowę na lokal socjalny z osobami wskazanymi przez sąd zawiera się w pierwszej kolejności.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres do 2 lat.

4. Do najmu pomieszczeń tymczasowych stosuje się odpowiednio zasady dotyczące lokali socjalnych.

5. Stawkę czynszu za najem pomieszczenia tymczasowego ustala się tak jak stawkę czynszu za lokal socjalny.

§ 13. Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba, która zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej i której średnie miesięczne dochody brutto gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące nie przekraczały 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100% najniższej emerytury na 1 osobę w gospodarstwach wieloosobowych, a jej nazwisko jest umieszczone w rocznym wykazie osób ubiegających się o mieszkanie.

§ 14. Norma powierzchni zawarta w § 13 nie dotyczy osób, które zamieszkują w lokalu w charakterze podnajemcy albo lokal wynajmują od osób trzecich innych niż w pierwszym stopniu pokrewieństwa w linii prostej.

§ 15. Najemcą lokalu zamiennego może być wyłącznie osoba, której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny albo zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego bądź rozkwaterowania z uwagi na zły stan techniczny, albo utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

§ 16. Zawarcie umowy najmu – z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu – może być uzależniona od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

Rozdział 6.

TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI ZAWIERANYCH NA CZAS NIEOZNACZONY I O NAJEM LOKALI SOCJALNYCH ORAZ SPOSÓB PoddANIA TYCH SPRAW KONTROLI SPOŁECZNEJ

§ 17. 1. Ustalenie osób spełniających kryteria zawarte w § 12, 13 i 15 następuje w formie rocznych wykazów.

2. Roczne wykazy sporządza Wójt Gminy Trzcianne w sposób jawny i zapewniający ich społeczną kontrolę, przez co rozumie się opiniowanie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową wniosków osób, ubiegających się o ujęcie w wykazie oraz projektów wykazów.

3. Ostateczny wykaz osób ustala Wójt Gminy Trzcianne w terminie do 31 marca każdego roku.

4. Warunki określone w § 12, 13 i 15 muszą być spełnione w chwili otrzymania skierowania na zawarcie umowy najmu lokalu. W przypadku nie spełnienia warunków określonych w § 12, 13 i 15 po otrzymaniu skierowania na zawarcie umowy najmu lokalu Wójt Gminy Trzcianne dokonuje zmiany wykazu określonego w punkcie 3. Wójt Gminy Trzcianne może dokonać zmiany wykazu również po otrzymaniu od wnioskodawcy wniosku aktualizacyjnego. Roczny wykaz, o którym mowa w punkcie 3, na rok 2015 Wójt Gminy Trzcianne ustali w terminie miesiąca od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.

Rozdział 7.

ZAMIANY MIESZKAŃ

§ 18. 1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą wynajmującego.

2. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana ta może być sprzeczna ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem lokalu czy zasadami współżycia społecznego.

§ 19. 1. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu powierzchni mieszkalnej (pokoi).

2. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim mogą ubiegać się o wymianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować lub będzie mniejsze.

Rozdział 8.

ZASADY POSTĘPOWANIA W STOSUNKU DO OSÓB, KTÓRE POZOSTAŁY W LOKALU OPUSZCZONYM PRZEZ NAJEMCĘ LUB W LOKALU, W KTÓREGO NAJEM NIE WSTĄPIŁY PO ŚMIERCI NAJEMCY

§ 20. W razie śmierci najemcy lokalu stanowiącego własność gminy w stosunek najmu wstępują: małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą jeżeli zamieszkiwały stale z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Rozdział 9.

KRYTERIA ODDAWANIA W NAJEM LOKALI O POWIERZCHNI PRZEKRACZAJĄCEJ 80M²

§ 21. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80m² będą oddawane w najem za zapłatą czynszu wolnego.

§ 22. Najemcy lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² wylaniani będą w drodze przetargu, w którym głównym kryterium będzie wysokość proponowanego czynszu.