

**UCHWAŁA NR XIX/237/2017
RADY GMINY NOZDRZEC**

z dnia 26 października 2017 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610)

**Rada Gminy w Nozdrzcu
uchwala, co następuje:**

§ 1.

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

Postanowienia ogólne

§ 2.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) zwana jest w niniejszej uchwale „ustawą”.

§ 3.

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nozdrzec.

**Ogólne zasady wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 4.

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przedmiotem najmu i zamiany.
2. Organem właściwym do podejmowania decyzji w sprawach, o których mowa w ust. 1, jest wójt.

§ 5.

- Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się następujące zasoby lokali:
- 1) lokale mieszkalne przeznaczone na wynajem na czas nieoznaczony;
 - 2) lokale socjalne;

§ 6.

Umowa najmu lokalu socjalnego każdorazowo jest zawierana na czas oznaczony, lecz nie dłuższy niż 3 lata.

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego
oraz inne kryteria uzasadniające oddanie w najem lokalu mieszkalnego oraz lokalu
socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca
zastosowanie obniżek czynszu**

§ 7.

Umowy najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zawiera się z osobami znajdującymi się w trudnych warunkach mieszkalnych, tzn. zajmującymi lokale, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni użytkowej lub zamieszkujące w lokalach mieszkalnych, których stan techniczny zagraża ich zdrowiu bądź życiu oraz spełniające kryterium dochodowe, tj. średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w ostatnich trzech miesiącach poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego nie przekracza 75% najniższej emerytury, a w przypadku osoby samotnej 100%.

§ 8.

Umowy najmu lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zawiera się z osobami pozostającymi w trudnych warunkach mieszkaniowych, tzn. zajmujących lokale, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni użytkowej lub zamieszkujące w lokalach mieszkalnych, których stan techniczny zagraża ich zdrowiu bądź życiu oraz znajdujące się w niedostatku tzn. takie, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale nie przekracza 50% najniższej emerytury, a w przypadku osoby samotnej 75% najniższej emerytury.

§ 9.

Lokal mieszkalny zajmowany przez najemcę, który znalazł się w trudnej sytuacji materialnej lub życiowej i spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa w § 6, może być przekwalifikowany na lokal socjalny, o ile nie odbiega standardem od lokali, które w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielone zostały jako socjalne.

§ 10.

W szczególnych przypadkach wójt może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego z osobami nie spełniającymi kryteriów, o których mowa w § 6 i §7.

§ 11.

1. Obniżka czynszu może być zastosowana w przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- a) 40% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- b) 30% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Za dochód, o którym mowa w ust. 1, uważa się średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w ostatnich trzech miesiącach poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego.

3. Obniżki, o których mowa w ust. 1, udziela się na wniosek najemcy na okres do 12 miesięcy.

**Kryteria wyboru osób
z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności**

§ 12.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w budynku należącym do mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje w szczególności osobom:

- 1) pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej albo innego zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkującym w lokalach położonych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla ich życia lub zdrowia;
- 3) zamieszkującym w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, stwierdzonych przez organ nadzoru budowlanego;
- 4) zamieszkującym w warunkach kwalifikujących do poprawy;
- 5) cierpiącym na ciężkie przewlekłe choroby, niepełnosprawnym stosownie do ich potrzeb wynikających z orzeczenia o niepełnosprawności i aktualnych możliwości lokalowych gminy.

§ 13.

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w pierwszej kolejności są:
 - 1) osoby zamieszkujące lokale, które uległy zniszczeniu w wyniku zdarzeń losowych (w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru) w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie. Umowa najmu lokalu przyznanego z tytułu określonego w zdaniu poprzedzającym zawierana jest na jeden rok.
 - 2) osoby, które nabyły uprawnienie do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
 - 3) osoby, posiadające niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe w rozumieniu niniejszej uchwały i osiągające niskie dochody w stosunku do których stwierdzono występowanie co najmniej jednej z następującej okoliczności:
 - a) Wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem posiada znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji;
 - b) Wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym;
 - c) Wnioskodawca jest osobą samotnie wychowującą, w rozumieniu ustawy o świadczeniach rodzinnych, powyżej 4 własnych lub przysposobionych małoletnich dzieci;
2. Dopuszcza się przyznanie lokalu socjalnego w razie potrzeby opróżnienia budynku lub lokalu wchodzącego w skład zasobu lub stanowiącego współwłasność Gminy i osób trzecich, z przyczyn nie wymienionych w ust. 1.

**Warunki dokonywania zamiany lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 14.

Najemca może dokonać zamiany zajmowanego lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą wynajmującego.

§ 15.

Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5,00 m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana może zagrozić interesowi gminy.

§ 16.

Najemca lokalu mieszkalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może otrzymać inny lokal mieszkalny lub socjalny, jeżeli spowoduje to poprawę efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy lub niezbędne jest dla realizacji zadań własnych gminy.

§ 17.

Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

Tryb postępowania przy ubieganiu się o przydział lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy i sposób poddania kontroli społecznej

§ 18.

1. Ogłoszenie o wolnych lokalach w mieszkaniowym zasobie gminy wywieszane jest na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy.

2. Wniosek powinien zawierać: imię, nazwisko, adres zamieszkania, datę złożenia wniosku, nazwę i siedzibę zarządcy domu, tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego, powierzchnię zajmowanego lokalu mieszkalnego, sposób ogrzewania lokalu, liczbę osób uprawnionych do zamieszkania w zajmowanym lokalu, łączny dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego oraz podpis wnioskodawcy.

3. Do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające dane w nim zawarte, a w szczególności dotyczące sytuacji mieszkaniowej i materialnej.

§ 19.

Wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego rozpatruje Wójt Gminy Nozdrzec w ciągu dwóch miesięcy od daty złożenia wniosku.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem wstąpiły po śmierci najemcy

§ 20.

1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują:

- małżonek nie będący współnajemcą lokalu
- dzieci najemcy i jego współmałżonka
- inne osoby, które pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą

2. Osoby wymienione w ust. 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwali z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

3. W razie braku osób wymienionych w ust. 1 w stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

4. Osoby, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie ust. 1 mogą go wypowiedzieć z zachowaniem terminów ustawowych, chociażby umowa najmu była zawarta na czas oznaczony.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 21.

Prawo do poprawy warunków zamieszkiwania przysługuje:

- 1) najemcy mieszkającemu w lokalu będącym w złym stanie technicznym;

- 2) najemcy mieszkającemu w lokalu nie nadającym się na pobyt stały ludzi w wyniku klęski żywiołowej, ekologicznej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 3) najemcy mieszkającemu w lokalu o powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego najemcy mniejszej niż 5 m², jeżeli nie zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu związanych z najmem lokalu;
- 4) najemcy będącemu osobą niepełnosprawną, najemcy prowadzącemu wspólne gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną oraz innemu najemcy, jeżeli przemawiają za tym ważne przyczyny związane z korzystaniem z lokalu lub inne ważne okoliczności, a najemca nie zalega z zapłatą czynszu lub innymi opłatami za używanie lokalu związanych z najmem lokalu.

§ 22.

Najemcy przysługuje prawo do powiększenia zajmowanego lokalu mieszkalnego o opróżniony lokal lub część lokalu, które sąsiadują z lokalem wynajmowanym, jeżeli:

Kryteria oddawania w najem lokali o pow. użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 23.

Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem:

- 1) osobie, której gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 5 osób;
- 2) osobie, której gospodarstwo domowe składa się z 6 osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany;
- 3) w szczególnych przypadkach może być zawarta umowa najmu z osobą, której gospodarstwo domowe składa się z mniejszej liczby osób.

Postanowienia końcowe

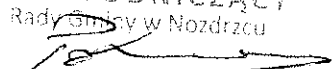
§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nozdrzec.

§ 25.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Nozdrzcu


Stanisław Potoczny