

**UCHWAŁA NR 153/XXVIII/13
RADY GMINY RUTKI**

z dnia 20 grudnia 2013 r.

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

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz.594, 645 i 1318), w związku z 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 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342, z 2012 r. poz.951 oraz z 2013 r. poz. 1304) uchwala się, co następuje:

§ 1. Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rutki stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady

Janusz Staniszewski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 153/XXVIII/13
Rady Gminy Rutki
z dnia 20 grudnia 2013 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rutki

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Tworząc warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkaniowej gmina Rutki wynajmuje lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na warunkach określonych w ustawie oraz niniejszej uchwale.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.),
- 2) Gminie – rozumie się przez to Gminę Rutki,
- 3) Wójcie – rozumie się przez to Wójta Gminy Rutki,
- 4) gospodarstwie domowym – rozumie się przez to gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.)
- 5) średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego – rozumie się przez to dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych ustalony jako średni dochód z gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku o najem mieszkania.
- 6) lokalu – rozumie się przez to lokal, o którym mowa w art.2 ust. 1 pkt 5 ustawy.

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.

§ 2. Za osoby spełniające kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem na czas nieoznaczony lokalu z zasobu Gminy uważa się osoby, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza:

- 1) 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. 1. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z którymi zawarte zostały umowy najmu na czas nieoznaczony, i których średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu wynosi:

- 1) od 40 do 60 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 30 do 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) poniżej 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i poniżej 30% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Obniżka obowiązującej stawki czynszu może być zastosowana w wysokości:

- 1) do 10% w przypadku najemców, o których mowa w § 4 pkt 1,
- 2) do 20 % w przypadku najemców, o których mowa w § 4 pkt 2.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 6. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi) w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobom nieposiadającym tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 2) osobom zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu lokalu przeznaczonego do remontu na koszt przyszłego najemcy,
- 3) osobom niezbędnym dla Gminy z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy lub posiadane kwalifikacje.

2. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych,
- 2) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) są bezdomne i spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 uchwały.

3. Spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony, dokonuje się wyboru biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m² powierzchni na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali nienależących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 8. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać między sobą zamiany zajmowanych lokali.

2. Dokonywanie zamiany uzależnione jest od zgody Wójta.

3. Na wniosek najemcy lokalu znajdującego się w zasobach mieszkaniowych gminy wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę lokalu na inny lokal mieszkalny w mieszkaniowym zasobie Gminy, o ile przemawiają za tym względy społeczne. Zamiana taka wymaga uzyskania zgody dysponentów obu zasobów.

4. Wójt może zaproponować najemcy lokalu znajdującego się w zasobie mieszkaniowym gminy zamianę na inny lokal, o ile jest to konieczne dla realizacji prawidłowej gospodarki mieniem Gminy, bądź w związku z przeznaczeniem nieruchomości do sprzedaży.

5. Zamiana nie może być dokonywana w przypadku gdy:

- 1) najemca lub jego małżonek posiada tytuł prawny do lokalu na terenie gminy,
- 2) najemca przed wyrażeniem zgody na zamianę dokonał samowolnej zamiany lokali,
- 3) najemca zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas oznaczony,
- 4) zajmowany lokal nie odpowiada wymogom technicznym określonym odrębnymi przepisami.

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

§ 9. 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Gminy Rutki.

Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania,
- 2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),
- 3) źródło dochodów członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku,
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych,
- 5) określenie rodzaju lokalu o jaki się ubiega,
- 6) okres na jaki ma być zawarta umowa najmu,
- 7) inne warunki,
- 8) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

2. W celu sprawowania społecznej kontroli wyboru osób, z którymi wynajmujący w pierwszej kolejności powinien zawrzeć umowę najmu, w sytuacji, gdy istnieją wolne lokale przeznaczone do wynajmu, a ilość wnioskodawców przekracza liczbę lokali, Wójt może powołać Społeczną Komisję Mieszkaniową.

Komisja składa się z minimum 4 osób powołanych spośród przedstawicieli Rady Gminy Rutki, pracowników Urzędu Gminy Rutki i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
- 2) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu
- 3) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowania lokali.

§ 10. Umowy najmu lokali zawiera Wójt, uwzględniając opinie Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 7.

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

§ 11. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opuszczenia lokalu najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy. W tym czasie uiszczają one odszkodowanie zgodnie z art. 18 ustawy.

2. Z osobami tymi wynajmujący może zawrzeć umowę najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego lub socjalnego, jeżeli zamieszkiwali wspólnie z najemcą przez okres pięciu lat i spełniają kryteria dochodowe do wynajęcia wolnego lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 12. Kierując się zasadami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, wolne lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² przeznacza się do najmu na rzecz wnioskodawców, których stały dochód gwarantuje pokrycie kosztów wynajmu lokalu, na rzecz rodzin wielodzietnych lub do sprzedaży.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe.

§ 13. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.