

Projekt

z dnia 5 stycznia 2016 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY GMINY W BOJADŁACH**

z dnia 25 listopada 2015 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bojadła**

Na podstawie 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. 2014 r., poz. 150 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2015 r., poz. 1515), uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

**§ 1.**

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bojadła, które służą do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Bojadła.

**§ 2.**

W skład mieszkaniowego zasobu gminy Bojadła wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy, które mogą być przedmiotem najmu lub zamiany na rzecz mieszkańców gminy Bojadła.

**§ 3.**

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
- 2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 966 z późn. zm.), uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania
- 3) najniższa emerytura - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”

**Rozdział 2.**

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

**§ 4.**

Umowa najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

1. 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
2. 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

### § 5.

Umowa najmu lub podnajmu lokalu socjalnego może być zawarta, jeżeli średni miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

1. 70% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
2. 60% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

### § 6.

Stawki czynszu ustalone przez Wójta Gminy mogą być, na wniosek najemcy, obniżone w przypadku, gdy dochód na osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

## **Rozdział 3.**

### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

### § 7.

Warunkami zamieszkiwania kwalifikującymi wnioskodawcę do ich poprawy są:

1. zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia użytkowa przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>,
2. zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.
3. Wnioskodawcy może być przydzielony wolny lokal mieszkalny o powierzchni mieszkalnej mniejszej od przysługującej zgodnie z normą zaludnienia, jeżeli wyrazi na to pisemną zgodę lub wystąpi z takim dodatkowym wnioskiem.

## **Rozdział 4.**

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

### § 8.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

1. zajmującym lokale w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli uprawniony organ nakazał w drodze decyzji opróżnienie lokalu mieszkalnego z budynku grożącego zawaleniem lub zakazał użytkowania budynku lub lokalu mieszkalnego z powodu zagrożenia życiu lub zdrowiu ludzi,
2. pozbawionym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
3. o niskich dochodach i zamieszkujących dotychczas w lokalach mieszkalnych, gdzie na jednego członka rodziny lub osoby wspólnie zamieszkującej przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej (pokoi),
4. którym umowa najmu lokalu socjalnego wygasła i które osiągają dochody uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

## § 9.

Umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może zostać zawarta z osobą zamierzającą poprawić aktualne warunki zamieszkiwania pod warunkiem, że w chwili rozpatrywania wniosku nie ma osób uprawnionych wymienionych w § 8.

## § 10.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

1. które osiągają najniższy miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego spośród osób zakwalifikowanych i oczekujących na przydział mieszkania socjalnego,
2. osobom, wobec których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,
3. osobom, o których mowa w § 8, których dochód nie przekracza wartości określonych w § 5.

## 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**

## § 11.

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bojadła mogą, z zastrzeżeniem ust.2, zamieniać te lokale na inne lokale z tego zasobu lub lokale należące do innych zasobów.
2. Najemca lokalu socjalnego może zamieniać ten lokal tylko na inny lokal socjalny należący do mieszkaniowego zasobu Gminy Bojadła.

## § 12.

Przez zamianę lokali rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

## § 13.

Ustala się następujące warunki zamiany lokali:

1. brak zaległości w opłacaniu czynszu i innych opłat za używanie lokalu,
2. wyrażenie zgody przez wynajmujących lokale podlegające zamianie.

## § 14.

1. Wójt Gminy Bojadła wyraża zgodę, o której mowa w § 13 pkt 2, w formie pisemnej, w wypadkach, gdy jest to uzasadnione słusznym interesem stron.
2. Za słuszny interes stron uważa się w szczególności:
  - 1) konieczność dostosowania mieszkania do potrzeb osobowych i możliwości finansowych gospodarstwa domowego,
  - 2) powstanie warunków rodzinnych uzasadniających zmianę warunków zamieszkania,
  - 3) względy zdrowotne uzasadniające konieczność zamieszkania w innym lokalu.

## **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**

#### **§ 15.**

1. Podstawa rozpatrzenia sprawy o zawarcie umowy najmu jest złożony przez zainteresowaną osobę wniosek z pełną dokumentacją niezbędną do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych w niniejszej uchwale. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Spełnienie kryteriów stanowi podstawę do wpisania wnioskodawcy na listę oczekujących na otrzymanie lokalu mieszkalnego lub socjalnego.
3. Lista oczekujących na mieszkanie podlega stałej weryfikacji. Weryfikacja ta polega na aktualizacji informacji mających wpływ na udzielenie przez Gminę pomocy mieszkaniowej osobom umieszczonym na liście co najmniej raz w roku.
4. Jeżeli w wyniku przeprowadzonej weryfikacji okaże się, że osoba umieszczona na liście oczekujących na mieszkanie przestała spełniać przesłanki umożliwiające zawarcie umowy najmu lokalu zostaje z tej listy wykreślona, o czym zostaje pisemnie powiadomiona.
5. Listę osób oczekujących na lokal mieszkalny udostępnia się do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Bojadła.

#### **§ 16.**

Spółeczna kontrolę nad trybem rozpatrywania i opiniowania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, zwana dalej Komisją, którą powołuje i określa jej zakres zadań Wójt Gminy Bojadła.

#### **§ 17.**

1. Umowy najmu lokali lub lokali socjalnych zawierane są, w miarę dostępności lokali, według kolejności wynikającej z listy, o której mowa w § 15 ust. 2.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, uwzględniając wyjątkową sytuację rodzinno - mieszkaniową wnioskodawcy, bądź inne szczególne okoliczności, Wójt Gminy Bojadła, po uprzednim zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej o której mowa w § 16, może zmienić kolejność na liście.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wystąpiły po śmierci najemcy**

#### **§ 18.**

W przypadku opuszczenia na stałe przez najemcę lokalu, lokal ten może być wynajęty na rzecz małżonka nie będącego współnajemcą, wstępnych, zstępnych, rodzeństwa lub osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli osoby te zamieszkiwały wspólnie z najemcą przez okres co najmniej 2 lat.

#### **§ 19.**

W przypadku osób, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w myśl art. 691 Kodeksu cywilnego, lokal ten może być wynajęty na rzecz wstępnych, zstępnych w linii prostej, rodzeństwa, jeżeli osoby te zamieszkiwały wspólnie z najemcą do dnia jego śmierci przez okres co najmniej 2 lat.

## **§ 20.**

Z osobami, o których mowa w § 18 i 19 może być zawarta umowa najmu, jeżeli osoba ta, a także osoby, które pozostają z nią we wspólnym gospodarstwie domowym nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego i spełniają kryteria określone uchwałą.

## **§ 21.**

O zawarciu umów najmu w przypadkach, o których mowa w § 18 i 19 decyduje Wójt Gminy Bojadła. W przypadku niepodjęcia decyzji o zawarciu umowy najmu, jak również wobec osób niewymienionych w § 18 i 19 Wójt Gminy Bojadła wzywa osoby, które pozostały w lokalu bez tytułu prawnego do jego opuszczenia i opróżnienia w zakresie określonym przez siebie terminie.

## **Rozdział 8.**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

## **§ 22.**

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> przeznacza się:

1. w najem za zapłatą czynszu umownego, do którego nie stosuje się zasad polityki czynszowej ustalonych przez Radę Gminy,
2. w najem dla gospodarstw domowych, w których co najmniej dwie osoby dorosłe posiadają stałe źródła dochodów.

## **Rozdział 9.**

### **Przepisy końcowe**

## **§ 23.**

W uzasadnionych przypadkach, Wójt po uzyskaniu opinii społecznej Komisji może zawrzeć umowę najmu z osobami nie spełniającymi kryteriów określonych uchwałą.

## **§ 24.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bojadła.

## **§ 25.**

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