

**UCHWAŁA NR VII/40/2015
RADY GMINY BANIE MAZURSKIE**

z dnia 18 czerwca 2015r.

**w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Banie Mazurskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150)

Rada Gminy Banie Mazurskie uchwala, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Banie Mazurskie, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc uchwała Nr XXXVII/214/2014 Rady Gminy Banie Mazurskie z dnia 23 października 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

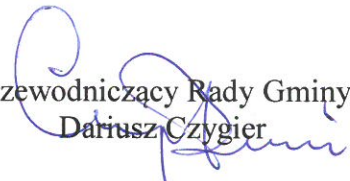
§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Banie Mazurskie.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Dariusz Czygier



ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 1

Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Banie Mazurskie, zwanej dalej Gminą, w tym lokali socjalnych.

§ 2

Ustala się następujący tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych:

- 1) weryfikację wniosków, składanych do Wójty Gminy Banie Mazurskie, zwanego dalej Wójtem, pod względem formalnym i merytorycznym przeprowadza upoważniony pracownik Urzędu Gminy Banie Mazurskie, zwanego dalej Urzędem Gminy,
- 2) wnioskodawców, uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, wprowadza się do rejestru osób oczekujących na lokal, zwanego dalej „rejestrem oczekujących”
- 3) rejestr oczekujących powinien zawierać co najmniej następujące dane: imię i nazwisko osoby uprawnionej, adres zamieszkania, określenie liczby osób objętych wspólnym gospodarstwem domowym uprawnionego, uzasadnienie umieszczenia w rejestrze, uwagi,
- 4) kolejność wpisów w rejestrze oczekujących ustalona jest w porządku alfabetycznym, z tym, że w pierwszej kolejności, na dany rok, umieszczane są osoby, które pozostały w rejestrze z lat ubiegłych,
- 5) rejestr oczekujących sporządzany jest w okresie rocznym, chyba że ustalony roczny rejestr zostanie zrealizowany wcześniej, wówczas sporządzony zostanie rejestr dodatkowy,
- 6) wnioski o umieszczenie w rejestrze oczekujących przyjmowane są w Urzędzie Gminy, w okresie od 1 listopada danego roku do 31 października roku następnego. Wnioski złożone po tym terminie rozpatrywane są przy opracowywaniu rejestru na rok następny,
- 7) w przypadku posiadania wolnych lokali mieszkalnych lub socjalnych, Wójt tworzy, w oparciu o rejestr, listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu,
- 8) listy o których mowa w pkt 7 podaje się do publicznej wiadomości na stronie internetowej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w celu przeprowadzenia kontroli społecznej,
- 9) Wójt może zażądać od osób umieszczonych na listach, o których mowa w pkt 7 przedstawienia zaświadczenia o dochodach,

§ 3

1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) zamieszkują na terenie Gminy,
 - 2) których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień wpisu do rejestru osób oczekujących na lokal jak i w momencie zawarcia umowy najmu mieści się w przedziale 100-250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 80-150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.
3. W wyjątkowych przypadkach wynikających z:
 - 1) obowiązków nałożonych na gminę odrębnymi przepisami prawa,
 - 2) charakteru wykonywanej przez wnioskodawcę pracy - na czas zatrudnienia na terenie Gminy, Wójt, po zasięgnięciu opinii właściwej komisji Rady Gminy, może podjąć decyzję o wynajęciu lokalu mieszkalnego osobom nie spełniającym warunków, o których mowa w ust. 1 i 2.

§ 4

Nie będą rozpatrywane wnioski osób, które:

- 1) zbyły lub przekazały swój lokal lub budynek mieszkalny,
- 2) dokonały dobrowolnej zamiany warunków mieszkaniowych na mniej korzystne.

§ 5

1. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób:

- 1) zamieszkujących na terenie Gminy,
 - 2) nie posiadających samodzielnego lokalu mieszkalnego,
 - 3) których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień wpisu do rejestru osób oczekujących na lokal jak i w momencie zawarcia umowy najmu nie przekracza kwoty 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.
3. Zawarcie umowy o najem lokalu socjalnego może nastąpić również z osobą niespełniającą warunków, o których mowa w ust. 1, której w prawomocnym wyroku sądowym przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego.
4. Umowę najmu na lokal socjalny zawiera się na czas oznaczony do trzech lat. Umowę tę można przedłużyć na następny okres jeżeli lokator nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 6

Za dochód, o którym mowa w § 3 i § 5 uważa się dochód przeliczony na członka gospodarstwa domowego według przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

§ 7

1. Czynsz naliczony wg obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach, w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, może być obniżony o 10% - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 40% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
2. Czynsz naliczony wg obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach, w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, może być obniżony o 10% - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy przeliczony na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§ 8

Wójt w miarę posiadanych możliwości dążyć będzie do przywracania samodzielności lokali mieszkalnych zajmowanych przez więcej niż jednego lokatora (t. j. lokali o wspólnym przedpokojem, kuchni, łazience, itp.) poprzez:

- 1) wynajmowanie opuszczonej części lokalu pozostającemu lokatorowi lub
- 2) wynajmowanie pozostającemu lokatorowi innego, samodzielnego lokalu mieszkalnego.

§ 9

1. Z zastrzeżeniem § 15 pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, przysługuje:

- 1) osobom, którym w wyniku orzeczenia sądowego przysługuje prawo do lokalu zamiennego,
- 2) najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, którzy pozbawieni zostali mieszkań wskutek klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego,
- 3) osobom, które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu,
- 4) osobom, które wykonały remont kapitalny lub odbudowę zniszczonego lokalu mieszkalnego we własnym zakresie i na swój koszt - na warunkach określonych w odrębnej umowie,
- 5) osobom podlegającym wykwaterowaniu z budynku przeznaczonego do rozbiórki, remontu,
- 6) osobom samotnie wychowującym dwoje lub więcej dzieci,

- 7) inwalidom, którzy ze względu na konieczność poruszania się na wózku inwalidzkim ubiegają się o zamianę zajmowanego mieszkania na inne, dostosowane do ich potrzeb.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:
 - 1) osobom, które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą i inną placówkę wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania,
 - 2) osobom, które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego,
 - 3) osobom bezdomnym zamieszkującym na terenie Gminy,
 - 4) osobom, które wywiązują się z obowiązku utrzymania we właściwym stanie technicznym i sanitarnym dotychczas zajmowanego lokalu i przestrzegają regulaminu porządku domowego.
3. W przypadku zbiegu uprawnień do pierwszeństwa w zawarciu umowy, stosuje się kolejność wymienioną odpowiednio w ust. 1 lub ust. 2.

§ 10

Wynajęcie, podnajęcie albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części wymaga zgody Wójta.

§ 11

1. Ustala się następujące warunki zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, dokonywanych w trybie porozumienia między najemcami:
 - 1) dokonanie zamiany może nastąpić pomiędzy najemcami na wniosek zainteresowanych,
 - 2) nie może być zawarta umowa najmu uchybiająca normom zagęszczenia powierzchni mieszkalnej.
2. W przypadku, uzasadnionym względami zdrowotnymi najemcy lub członka jego gospodarstwa domowego, udokumentowanym przez komisję lekarską (orzekającą o stanie jego zdrowia), może być dokonana zamiana lokalu na inny wolny lokal.
3. Dopuszcza się zamianę lokali, z których jeden jest zadłużony na następujących zasadach:
 - 1) najemca lokalu zadłużonego przechodzi na lokal mniejszy,
 - 2) najemca, z którym jest dokonywana zamiana spłaca zaległości czynszowe i pochodne najemcy zadłużonego.
4. Dopuszcza się zamianę lokali przez osoby zajmujące lokale w mieszkaniowym zasobie Gminy z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach na następujących warunkach:
 - 1) dokonanie zamiany może nastąpić pomiędzy najemcami nie posiadającymi zaległości z tytułu czynszu lub innych dodatkowych obciążeń związanych z eksploatacją zajmowanego lokalu,
 - 2) nie może być zawarta umowa najmu uchybiająca normom zagęszczenia powierzchni mieszkalnej, przyjętej w niniejszej uchwale.
5. Osoby zainteresowane zamianą mieszkań pomiędzy sobą, składają wnioski do dysponentów tych lokali. We wniosku należy podać powody takiej zamiany.
6. Wójt podejmuje decyzję o wyrażeniu zgody na zamianę mieszkań pozostających w zasobach gminy, a także w przypadku kiedy jedno z zamienianych mieszkań pozostaje w zasobach gminy.
7. Lokale socjalne podlegają zamianie na inny wolny lokal socjalny wyłącznie z uwagi na:
 - 1) przeznaczenie budynku do remontu kapitalnego, modernizacji lub rozbiórki,
 - 2) uznania lokalu za nie nadający się na stały pobyt ludzi,
 - 3) klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego.

§ 12

Prawo do poprawy warunków zamieszkiwania przysługuje:

- 1) najemcy mieszkającemu w lokalu o powierzchni pokoi przypadającej na członka gospodarstwa domowego najemcy mniejszej niż 5m², jeżeli nie zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu związanych z najmem lokalu,
- 2) 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 innych opłat za używanie lokalu związanych z najmem lokalu.

§ 13

1. Gmina może również zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które:
 - 1) pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu, a wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5-ciu lat i były w tym okresie również zameldowane na pobyt stały, tj.:
 - a) pełnoletnie wnuki,
 - b) rodzice,
 - c) pełnoletnie rodzeństwo najemcy,
 - d) powinowaci: synowa, zięć,
 - 2) pozostali w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę, są jego osobami bliskimi (wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposobione), wspólnie z dotychczasowym najemcą zamieszkiwały przez okres co najmniej 5-ciu lat (były również w tym okresie zameldowane na pobyt stały), chyba, że najemca zamieszkał w znajdującym się w tej samej miejscowości lokalu, do którego ma tytuł prawny, a powierzchnia jego pokoi zapewnia pozostawionym osobom więcej niż 5m² na osobę.
2. Najem, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić pod następującymi warunkami:
 - 1) osoba zamieszkująca w lokalu i jej współmałżonek nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu,
 - 2) osoby, zajmujące lokal utrzymują go w należyтым stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego,
 - 3) osoby, zajmujące lokal wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowanie lokalu.
3. W przypadku, gdy powierzchnia mieszkalna lokalu w przeliczeniu na jedną osobę przekracza powierzchnię normatywną, określoną w art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, Gmina może wskazać inny, mniejszy lokal.
4. Umowa najmu z osobą, o której mowa w art. 691 §1 i 2 Kodeksu cywilnego oraz z osobami wymienionymi w pkt 2 ust. 1, może zostać zawarta po spełnieniu przez te osoby warunków, określonych w ust. 2 w sytuacji, gdy umowa najmu odpowiednio ze zmarłym najemcą lub najemcą opuszczającym lokal, została rozwiązana z powodu zaległości w opłatach za lokal - po ich uregulowaniu przez wnioskodawcę.

§ 14

Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80m² są oddawane w najem na zasadach określonych w uchwale dla pozostałych lokali mieszkalnych.

§ 15

Poza kolejnością oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, wskutek upływu czasu na jaki umowy najmu były zawarte, zajmują bez tytułu prawnego lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz wykonały na własny koszt prace remontowe mające na celu poprawę standardu zajmowanych lokali, wywiązują się z obowiązku utrzymania we właściwym stanie technicznym i sanitarnym dotychczas zajmowanego lokalu i przestrzegają regulaminu porządku domowego, wywiązują się z obowiązku regularnego uiszczania czynszu i opłat niezależnych od właściciela lokalu oraz złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony.

Przewodniczący Rady Gminy
Dariusz Czygie