

**UCHWAŁA NR XLIII/243/18
RADY GMINY W BAĆKOWICACH**

z dnia 26 marca 2018 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baćkowice.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875, z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.) Rada Gminy w Baćkowicach uchwała co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baćkowice.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Frejlich

Załącznik do Uchwały Nr XLIII/243/18
Rady Gminy w Baćkowicach
z dnia 26 marca 2018 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baćkowice.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Przepisy poniższe regulują zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baćkowice, w tym kryteria wynajmowania lokali oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Baćkowice.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1/ ustawie – rozumie się ustawę 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 z późn. zm.),

2/ lokalu socjalnym – lokal socjalny w rozumieniu ustawy,

3/ gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć samodzielne gospodarstwo prowadzone przez jedną osobę (gospodarstwo jednoosobowe) bądź dwie lub więcej osób stale wspólnie zamieszkującymi i gospodarującymi (gospodarstwo wieloosobowe),

4/ kwocie najniższej emerytury – kwota najniższej emerytury ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,

5/ dochodzie – należy przez niego rozumieć sumę miesięcznych dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego, bez względu na tytuł i źródło ich uzyskania, po odliczeniu kosztów uzyskania przychodów oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określone w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń przyznanych z pomocy społecznej, dodatku z tytułu urodzenia dziecka.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Baćkowice.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baćkowice wchodzi lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony i lokale socjalne.

§ 3. Wynajmującym lokale, o których mowa w § 1 jest Gmina Baćkowice reprezentowana przez Wójta Gminy Baćkowice.

§ 4. Zakres praw i obowiązków wynajmującego i najemcy określa każdorazowo umowa najmu.

§ 5. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy są wynajmowane na rzecz mieszkańców Gminy nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz osób związanych ze stosunkiem pracy na terenie Gminy w jednostkach organizacyjnych Gminy Baćkowice.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy wynajmowane są na czas nieoznaczony.

3. Umowę o najem lokali związanych ze stosunkiem pracy zawiera się na czas trwania stosunku pracy z klauzulą umożliwiającą skrócenie lub wydłużenie terminu najmu.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

§ 6. Najemcą lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony może zostać osoba, której średni miesięczny udokumentowany dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku:

1/ 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

2/ 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 7. Najemcą lokalu socjalnego może zostać osoba, której średni miesięczny udokumentowany dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku:

1/ 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

2/ 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 3.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 8. 1. Na wniosek najemcy, wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu w stosunku do najemców o niskich dochodach, którzy nie zalegają w opłatach czynszu.

2. Ustala się następujące wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniające obniżki czynszu oraz wysokości obniżek;

1/ średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym w wysokości nieprzekraczającej:

a) 50% najniższej emerytury – wysokość obniżki 20%

b) 75% najniższej emerytury – wysokość obniżki 10%

2/ średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku w gospodarstwie jednoosobowym w wysokości nieprzekraczającej:

a) 100% najniższej emerytury – wysokość obniżki 20%

b) 125% najniższej emerytury – wysokość obniżki 10%.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 9. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące osobę ubiegającą się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy do ich poprawy uważa się:

1/ zamieszkanie w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki,

2/ zamieszkiwanie w budynkach użytkowych lub gospodarczych,

3/ zamieszkiwanie w lokalach, o znacznym zagęszczeniu, w których łączna powierzchnia mieszkalna nie przekracza 5 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania.

Rozdział 5.

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

§ 10. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje wnioskodawcom w następującej kolejności:

1/ rodzinom wielodzietnym

2/ osobom samotnie wychowującym dzieci

3/ osobom o orzeczonym stopniu niepełnosprawności (umiarkowanym lub znacznym)

4/ osobom dotychczas mieszkającym w lokalu:

a) zawilgoconym lub zagrzybionym,

b) bez łazienki,

c) bez wc,

d) bez bieżącej wody,

e) z ogrzewaniem węglowym.

§ 11. Pierwszeństwo przy zawieraniu umów najmu lokalu socjalnego przysługuje w następującej kolejności osobom, które:

- 1/ utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 2/ opuściły dom dziecka w wyniku uzyskania pełnoletności i nie posiadają prawa do innego lokalu mieszkalnego,
- 3/ zamieszkują w warunkach kwalifikujących do ich poprawy zgodnie z § 9,
- 4/ nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego.

Rozdział 6.

Warunki dokonania zamiany lokali.

§ 12. 1. Najemcy lokali stanowiących własność Gminy Baćkowice mogą dokonywać zamiany lokali.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiana pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach wymaga pisemnej zgody wynajmującego.

Rozdział 7.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 13. Tryb przyjmowania, rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali jest jawny.

Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

§ 14. 1. Wynajmujący ogłasza poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Baćkowice informację o wolnych lokalach mieszkalnych przeznaczonych do najmu.

2. W okresie 30 dni od dnia wywieszenia ogłoszenia, o którym mowa w ust.1 przyjmuje się wnioski o wynajem, które powinny zawierać:

- 1/ opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i materialnej wnioskodawcy
- 2/ dokumenty potwierdzające wysokość osiągniętych dochodów w okresie ostatnich 3 miesięcy
- 3/ wnioski o wynajem lokali rozpatrywane są przez wynajmującego w terminie 14 dni od dnia upływu terminu, o którym mowa w ust. 2,
- 4/ wynajmujący wywiesza na okres 7 dni informację komu zostaje wynajęty lokal.

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.

§ 15. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą ubiegać się o najem tego lokalu, jeżeli złożą w terminie 30 dni wystąpienia tych zdarzeń, wniosek do Wójta Gminy Baćkowice o zawarcie umowy najmu i udokumentują spełnienie następujących przesłanek:

- 1/ nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu od co najmniej 5 lat,
- 2/ nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Osoby, które nie złożą wniosku, o którym mowa w ust. 1 obowiązane są do zwrotu lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub po jego śmierci.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m².

§ 16. Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² wynajmowane będą na zasadach czynszu wolnego ustalonego w drodze przetargu nieograniczonego.

Uzasadnienie

W myśl art. 21 ust. 1 pkt 2 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, z późn. zm.), Rada Gminy zobowiązana jest do ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali.

Przy wynajmowaniu lokali zasadą jest, aby w pierwszej kolejności zaspokajano, w miarę możliwości, potrzeby osób znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych i bytowych, osób przekwaterowanych z innych budynków oraz pozbawionych mieszkań w wyniku klęsk żywiołowych lub katastrof.

Zasady określone w projekcie uchwały będą dotyczyły wynajmów lokali po wejściu w życie uchwały.