

**UCHWAŁA NR XIX/130/09
RADY GMINY NOWY DWÓR**

z dnia 28 sierpnia 2009 r.

**w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Dwór**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458) w związku z art. 21 ust. 1 i 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, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86 poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218) Rada Gminy Nowy Dwór uchwała co następuje:

§ 1. Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Dwór, stanowiące załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowy Dwór.

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

Przewodniczący

Przewodniczący

Dariusz Mozolewski

Dariusz Mozolewski

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY NOWY DWÓR

§ 1. 1. Tworząc warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, Gmina Nowy Dwór wynajmuje lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na warunkach określonych w ustawie oraz niniejszej uchwale.

2. Ilekroć jest mowa o :

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę 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 ze zm/;
- 2) gospodarstwie domowym – należy rozumieć przez to gospodarstwo domowe określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 71, poz. 734 ze zm./;
- 3) 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;
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę ogłoszoną przez Prezesa ZUS, publikowaną w Monitorze Polskim;
- 5) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę, która złożyła w Urzędzie Gminy wniosek o wynajęcie lokalu mieszkalnego;
- 6) stałym zamieszkaniu – rozumie się przez to osobę faktycznie zamieszkującą na podstawie stałego zameldowania;
- 7) Gminie, Wójcie - rozumie się przez to odpowiednio Gminę Nowy Dwór i Wójta Gminy Nowy Dwór.

R o z d z i a ł 1

WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCA ODDANIE W NAJEM LOKALU NA CZAS NIEOZNACZONY I LOKALU SOCJALNEGO ORAZ WYSOKOŚĆ DOCHODU Z GOSPODARSTWA

DOMOWEGO UZASADNIAJĄCA ZASTOSOWANIE OBNIŻEK CZYNSZU

§ 2. Za osoby spełniające kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem na czas nieoznaczony lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy uważa się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 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 trzech miesięcy poprzedzającym 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. Za osoby uprawnione do obniżki czynszu uważa się najemców lokali, których średni dochód w gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzającym złożenie wniosku o obniżkę nie przekracza 100% kryterium dochodowego na osobę w rodzinie, zgodnie z art. 8 i 9 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej w gospodarstwie wieloosobowym i 125% w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Do wniosku o udzielenie obniżki najemca dołącza dokumenty o wysokości dochodów gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.

3. Ustala się, że wysokość czynszu na wniosek najemcy zostanie obniżona do 40% gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

R o z d z i a ł 2

WARUNKI ZAMIESZKIWANIA KWALIFIKUJĄCE WNIOSKODAWCĘ DO ICH POPRAWY

§ 5. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikują się mieszkańcy Gminy ubiegający się o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, którzy spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego;

2) metraż lokalu, w którym mieszka osoba ubiegająca się o przyznanie lokalu nie osiąga 5 m² powierzchni łącznej pokoi na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym.

R o z d z i a ł 3

KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALU NA CZAS NIEOZNACZONY I LOKALU SOCJALNEGO

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

- 1) osobom zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu lokalu przeznaczonego do remontu na koszt przyszłego najemcy;
- 2) osobom które zostały zakwalifikowane do przebudowania pomieszczeń niemieszkalnych stanowiących własność Gminy na lokale mieszkalne na własny koszt i dokonały takiej przebudowy;
- 3) osobom niezbędnym dla Gminy z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy lub posiadane kwalifikacje.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom:

- 1) które zajmują lokal nie spełniający wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi określonych odrębnymi przepisami;
- 2) w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

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 na osobę w gospodarstwie jednoosobowym.

R o z d z i a ł 4

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

§ 7. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać wzajemnej zamiany zajmowanych lokali pod warunkiem uzyskania pisemnej

zgody Wójta Gminy.

2. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, jest uzyskanie zgody dysponentów obu zasobów.

3. Zamiana nie może być dokonana jeżeli:

- 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.

R o z d z i a ł 5

TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI ZAWIERANY NA CZAS NIEOZNACZONY I O NAJEM LOKALI SOCJALNYCH ORAZ SPOSÓB PODDANIA TYCH SPRAW KONTROLI SPOŁECZNEJ

§ 8. 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu składa się na piśmie do Urzędu Gminy, przy czym do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające spełnienie warunków niezbędnych do ubiegania się o najem lokalu, określonych w niniejszych zasadach.

2. Imiona i nazwiska osób spełniających kryteria niezbędne do zawarcia umowy najmu lokalu umieszcza się na liście osób uprawnionych do najmu lokalu.

3. Umieszczenie danej osoby na liście, o której mowa w ust. 2 nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nią umowy najmu.

4. Typowanie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego spośród osób ujętych w projekcie listy określonej w ust. 2 odbywa się pod kontrolą społeczną, którą powierza się Komisji Mieszkaniowej, powołanej odrębną uchwałą.

5. Listę uważa się za zrealizowaną w stosunku do osoby uprawnionej do najmu lokalu w przypadku, gdy:

- 1) zawarto umowę lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego;
- 2) osoba ta odmówiła przyjęcia propozycji wynajęcia lokalu położonego na terenie Gminy odpowiadającego wymogom określonym, w niniejszej uchwale.

6. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od tworzenia listy w sytuacji, gdy w gminnym zasobie lokali nie ma żadnego wolnego lokalu mieszkalnego i socjalnego.

R o z d z i a ł 6

ZASADY POSTĘPOWANIA W STOSUNKU DO OSÓB, KTÓRE POZOSTAŁY

W LOKALU OPUSZCZONYM PRZEZ NAJEMCĘ LUB W LOKALU, W KTÓREGO NAJEM NIE WSTĄPIŁY PO ŚMIERCI NAJEMCY

§ 9. 1. W stosunek najmu lokalu wstępują pozostali w tym lokalu po śmierci najemcy członkowie gospodarstwa domowego, którzy stale zamieszkiwali z najemcą do chwili jego zgonu przez okres co najmniej 3 lat i nie przysługuje im ani ich małżonkom tytuł prawny do innego lokalu, o ile złożą wnioski o zawarcie z nimi umowy najmu w ciągu 3 miesięcy od dnia śmierci najemcy.

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, lub w którego najem nie wystąpiły po śmierci najemcy, i z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu, zobowiązane są bez wezwania opróżnić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub jego śmierci.

R o z d z i a ł 7

Tytuł

§ 10. Pierwszeństwo w wynajęciu na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mają osoby, które spełniają wymogi wynajmu lokali określone w niniejszej uchwale, z wyłączeniem kryterium dochodowego.

§ 11. W sprawach nie uregulowanych w niniejszych zasadach stosuje się przepisy ustawy oraz Kodeksu Cywilnego.