



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 21 kwietnia 2017 r.

Poz. 1948

UCHWAŁA NR XXV.186.2017 RADY GMINY STARE JUCHY

z dnia 29 marca 2017 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Juchy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 3 i 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 (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 1610) Rada Gminy Stare Juchy uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Juchy szczegółowo określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Juchy.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XIX/91/04 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 21 października 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Juchy (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2004r. nr 167 poz. 2065 ze zm.).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Piela

Załącznik do Uchwały Nr XXV.186.2017
Rady Gminy Stare Juchy
z dnia 29 marca 2017

**Zasady wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Juchy**

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1

1. Gmina Stare Juchy reprezentowana przez Wójta Gminy Stare Juchy lub podmiot przez niego upoważniony (w tym zarządcę), zwaną dalej gminą, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale mieszkalne, zamienne, socjalne oraz lokal służbowy, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Załącznik ten reguluje zasady wynajmowania lokali wymienionych w § 1 ust. 1.
3. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa na zasadach określonych w załączniku do niniejszej uchwały.
4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest przez Radę Gminy Stare Juchy na zasadach określonych w § 8 załącznika do uchwały.

§ 2

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony na pisemny wniosek osoby zainteresowanej, pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.

§ 3

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

1. **gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Stare Juchy;
2. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610);
3. **uchwale** -należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
4. **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. 2017 poz. 180)
5. **powierzchni mieszkalnej** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni pokoi w lokalu, z którego wnioskodawca ubiega się o najem;
6. **osobach bliskich najemcy** - rozumie się zstępnych, wstępnych i pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające, przysposobione i powinowatych w pierwszej linii.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz zasady stosowania obniżek czynszu.

§ 4

1. Wójt zawiera umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego z osobami, które:
 - 1) spełniają kryteria dochodowe określone § 4 ust. 2 z zastrzeżeniem ust. 3 oraz
 - 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
2. Wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie lokalu w najem lub podnajem:
 - 1) **w przypadku lokalu mieszkalnego** - średni miesięczny dochód z ostatnich trzech miesięcy na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 130% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, zarówno w momencie zakwalifikowania na listę uprawnionych, jak i w momencie zawierania umów najmu,
 - 2) **w przypadku lokalu socjalnego** - średni miesięczny dochód z ostatnich trzech miesięcy na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 90% kwoty najniższej emerytury zarówno w momencie zakwalifikowania na listę uprawnionych jak i w momencie zawierania umowy.

3. Kryterium dochodowego, o którym mowa w ust. 2 nie stosuje się do osób, z którymi zawierane są umowy na zasadach określonych § 5 ust. 2 i 4.
4. W mieszkaniowym zasobie gminy, z wyłączeniem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, wprowadza się niezależnie od czynników wpływających na poziom czynszu również obniżki dochodowe według następujących kryteriów określonych w poniższej tabeli:

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka dochodowa stawki czynszu w %
Do 100% najniższej emerytury	Do 85% najniższej emerytury	15%
Powyżej 100% do 125% najniższej emerytury	Powyżej 85% do 100% najniższej emerytury	10%
Powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	Powyżej 100% do 125% najniższej emerytury	5%

5. Obniżek dochodowych, o których mowa w ust. 4 nie stosuje się w odniesieniu do lokatorów, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalach bez tytułu prawnego lub oddanych w bezpłatne użytkowanie za zgodą Gminy i zalegają z opłatami czynszowymi, chyba że w stosunku do zadłużonego użytkownika lokalu rozłożono na raty bądź odroczone spłatę należności, a użytkownik wywiązuje się z warunków zawartej umowy lub zadłużenie zostało spłacone,
 - 2) zamieszkują w lokalach podnajętych lub zajętych samowolnie,
 - 3) zamieszkują w lokalach, co do których nie nabywają uprawnień do najmu z mocy prawa lub na podstawie odrębnej uchwały Rady Gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych, chyba że uzyskały pozytywną opinię społecznej komisji mieszkaniowej o przydział lokalu zamiennego zgodnie z normą zaludnienia i nie posiadają zadłużenia w bieżących opłatach
 - 4) zamieszkują w lokalach, w których prowadzona jest działalność gospodarcza.
6. Obniżki, o których mowa w ust. 4 udziela się najemcy na jego wniosek na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielić obniżek na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
7. Łączne obniżki dochodowe i techniczne nie mogą przekroczyć 40% stawki czynszu za lokale mieszkalne.

Rozdział 3

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

§ 5

1. Wójt Gminy w pierwszej kolejności może zawrzeć umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony z osobami zamieszkałymi i posiadającymi stałe zameldowanie na terenie gminy Stare Juchy, przynajmniej przez okres 4 lat, spełniającymi kryteria wynikające z § 4 ust. 1 i 2, które spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) zamieszkują w warunkach kwalifikujących do poprawy określonych w § 6,
- 2) podlegają wykwaterowaniu z budynku przeznaczonego do rozbiórki,
- 3) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu,
- 4) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrof lub pożaru,
- 5) z osobą, z którą rozwiązano umowę z przyczyn zwłoki najemcy w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, po uprzednim uregulowaniu ciężących na niej zobowiązań,
- 6) z osobą pozostałą w lokalu po opuszczeniu przez głównego najemcę, która jest jego osobą bliską (zstępni, wstępni pełnoletnie rodzeństwo i osoby przysposobione) jeżeli dotychczasowy najemca:
 - a) przeprowadził się do lokalu za zgodą osoby posiadającej tytuł prawny,
 - b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,
 - c) wybudował własny dom mieszkalny lub uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w którym - w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych nastąpiłoby zagęszczenie (poniżej 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę).

2. Wójt Gminy w pierwszej kolejności może zawrzeć umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony z osobami zamieszkałymi i posiadającymi stałe zameldowanie na terenie Gminy Stare Juchy, przynajmniej przez okres 4 lat, spełniającymi kryteria wynikające z § 4 ust. 1 pkt 2), które spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) wykonały remont kapitalny znacznie podnoszący wartość lokalu lub odbudowę zniszczonego lokalu gminnego we własnym zakresie i na swój koszt za uprzednią zgodą właściciela lokalu i nie posiadają zaległości w opłatach wynikających z tytułu korzystania z lokalu.
- 2) w razie śmierci najemcy jego zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposobione pod warunkiem zameldowania i zamieszkiwania z najemcą do chwili jego śmierci
3. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom, spełniającymi kryteria wynikające z § 4 ust. 1 i 2, które spełniają jeden z poniższych warunków:
 - 1) utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
 - 2) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a które przed umieszczeniem w domu dziecka zamieszkiwały na terenie gminy Stare Juchy i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.
4. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom, spełniającymi kryteria wynikające z § 4 ust. 1 pkt 2), które spełniają jeden z poniższych warunków:
 - 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
5. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na okres do 2 lat z możliwością ich przedłużenia na następny okres, jeżeli lokator znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Przy zawieraniu kolejnej umowy na lokal socjalny nie ma zastosowania § 8.
6. Decyzje w sprawie przekwalifikowania lokalu z socjalnego na mieszkalny i odwrotnie podejmuje Wójt Gminy Stare Juchy na podstawie zarządzenia.
7. Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80m² w pierwszej kolejności oddawane są w najem rodzinom wielodzietnym lub wielopokoleniowym, spełniającym warunki określone § 4, przy dostosowaniu proponowanego lokalu (w szczególności powierzchni, kondygnacji, wyposażenia lokalu) do struktury rodziny wnioskodawcy oraz jej warunków zdrowotnych.
8. Lokale, o których mowa w ust. 7, mogą być oddane w najem za opłatą czynszu wolnego.

Rozdział 4

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 6

1. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy rozumie się:
 - 1) w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony - zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 8m² powierzchni mieszkalnej przez okres co najmniej 6 miesięcy przed dniem złożenia wniosku,
 - 2) w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego - zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 6m² powierzchni mieszkalnej przez okres co najmniej 6 miesięcy przed dniem złożenia wniosku.

Rozdział 5

Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych.

§ 7

1. Zamiana lokali mieszkalnych może być dokonywana na następujących zasadach:
 - 1) między osobami wynajmującymi lokale z zasobu gminy na zasadzie zamiany wzajemnej po uprzednim wyrażeniu zgody przez właściciela,
 - 2) w przypadku zaległości w czynszu za najem lokalu zamiana lokalu jest dopuszczalna pod warunkiem:
 - a) wcześniejszego uregulowania zaległości lub
 - b) w przypadku gdy dokonywana jest w celu uzyskania lokalu, za który najemca będzie ponosił mniejsze koszty,
 - 3) między osobami wynajmującymi lokale z zasobów gminy, a osobami wynajmującymi lokale z innych zasobów. Przed uzyskaniem zgody właściciela na zamianę należy dostarczyć wstępną zgodę najemcy decydującego się na zamianę.
 - 4) Wójt Gminy może wyrazić zgodę na zamianę lokali mieszkalnych należących do gminnego zasobu mieszkaniowego najemcom przekazującym dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Gminy w zamian za lokal

dostarczony przez Gminę oraz na zamianę pomiędzy najemcami zajmującymi lokale wchodzące w skład gminnego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, na podstawie pisemnego wniosku w/w osób.

Rozdział 6

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych.

§ 8

1. Wpis na listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, każdorazowo poprzedza złożenie wniosku o najem lokalu z mieszkaniowego z zasobu Gminy wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnienie kryteriów, określonych niniejszą uchwałą.

2. Rozpatrywanie wniosków i kwalifikowanie osób do najmu na czas nieoznaczony i najmu lokali socjalnych dokonywać będzie Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy w skład której wchodzi: sołtys z sołectwa w którym zamieszkuje wnioskodawca, Radny z terenu w którym znajduje się lokal o wynajęcie którego ubiega się wnioskodawca, w przypadku gdy sołtys jest jednocześnie radnym powołać członka Rady Sołeckiej, pracownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, pracownik Urzędu Gminy oraz Przewodniczący: Komisji Rewizyjnej, Komisji do spraw Rolnictwa, Agroturystyki, Ochrony Środowiska i Gospodarki Komunalnej, Komisji Budżetu i Finansów, Komisji Kultury, Oświaty i Opieki Społecznej.

Rozdział 7

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu służbowego.

§ 9

1. Z ogólnego zasobu mieszkaniowego Gminy wyodrębnione zostaje mieszkanie służbowe (lokal mieszkalny nr 7) z przeznaczeniem dla nauczyciela zatrudnionego w placówce oświatowej prowadzonej przez Gminę, które mieści się w budynku położonym przy ul. Orzeszkowej 1 w miejscowości Stare Juchy.

2. Nadzór finansowo-administracyjny nad lokalem służbowym sprawuje dyrektor placówki oświatowej.

3. O najem mieszkania służbowego mogą ubiegać się nauczyciele w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 26.01.1982r. Karta Nauczyciela, zatrudnieni w placówkach oświatowych podległych Gminie Stare Juchy.

4. Podanie o przydział mieszkania służbowego należy składać do Urzędu Gminy Stare Juchy Podanie winno zawierać załączniki, którymi są następujące dokumenty:

- ksero umowy o pracę,
- kserokopia posiadanych kwalifikacji zawodowych,
- oświadczenie o sytuacji rodzinnej i finansowej wnioskodawcy,
- opinia dyrektora placówki potwierdzająca sytuację opisaną w podaniu.

5. Rozpatrywanie wniosków i kwalifikowanie osób do wynajmu lokalu służbowego dokonywać będzie Społeczna Komisja Mieszkaniowa określona w § 8.

6. Umowa najmu mieszkania służbowego zawierana jest na czas trwania stosunku pracy w placówkach, dla których organem prowadzącym jest Gmina Stare Juchy.

7. W przypadku zwolnienia lokalu służbowego Wójt Gminy Stare Juchy powiadamia placówki oświatowe podległe Gminie Stare Juchy o posiadaniu wolnego mieszkania i wyznacza termin składania podań.

8. Umowa najmu mieszkania służbowego zawierana jest na czas trwania stosunku pracy w placówkach, dla których organem prowadzącym jest Gmina Stare Juchy.

Rozdział 8

Postanowienia końcowe.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego