

**UCHWAŁA NR VII/59/15
RADY MIEJSKIEJ W GONIĄDZU**

z dnia 27 lutego 2015 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594, 645, 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072) w związku z 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 (Dz.U. z 2014r. poz. 150) uchwała się, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Goniądza.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Krzysztof Harasiuk

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Goniądz.

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała ma zastosowanie do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Goniądz, reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu i wysokość dochodu gospodarstwa domowego umożliwiającą udzielenie obniżek czynszu w takich lokalach.

§ 2. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady i tryb wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Goniądz.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. Nr 31, poz. 150),
- 2) gminie - rozumie się przez to Gminę Goniądz,
- 3) burmistrzu - rozumie się przez to Burmistrza Goniądza,
- 4) gospodarstwie domowym - rozumie się przez to gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.),
- 5) średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego - rozumie się przez dochód określony w ustawie o dodatkach mieszkaniowych ustalony jako średni dochód z gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku o najem mieszkania,
- 6) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Goniądz, położonych w budynkach będących własnością gminy,
- 7) lokalu mieszkalnym lub lokalu - rozumie się przez to lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 8) lokalu zamiennym - rozumie się przez to lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy,
- 9) najniższej emeryturze - rozumie się najniższą emeryturę ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2013 r. poz. 1440 z późn. zm.).

§ 3. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej gminy, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe określone w uchwale.

2. Gmina może wynajmować lokalne od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód na czas nieoznaczony lub czas oznaczony, w tym jako lokale socjalne.

3. Do podnajmowania lokali, o których mowa w ust. 2 zastosowanie mają zasady określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osoby, której średni miesięczny dochód brutto z ostatnich trzech miesięcy, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekracza:

1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osoby, której średni miesięczny dochód brutto z ostatnich trzech miesięcy, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekracza:

1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. 1. Obniżka czynszu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód brutto, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, osiągnięty przez okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza :

1) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,

2) 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Obniżki udzielane są w następujący sposób:

Rodzaj gospodarstwa domowego	Średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego	Wysokość obniżki
jednoosobowe	do 50% najniższej emerytury	15%
	powyżej 50% do 60% najniższej emerytury	10%
	powyżej 60% do 70% najniższej emerytury	5%
wieloosobowe	do 20% najniższej emerytury	15%
	powyżej 20% do 30% najniższej emerytury	10%
	powyżej 30% do 40% najniższej emerytury	5%

4. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec osób posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego, kwalifikujących się do przyznania dodatku mieszkaniowego, a także posiadających zadłużenie w opłatach czynszowych.

Rozdział 3

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się :

1) zamieszkiwanie w lokalach, w których na jedną uprawnioną osobę przypada niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,

2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego

§ 7. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego przysługuje osobom, które spełniają kryteria dochodu oraz jeden z poniższych warunków :

1) które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę,

2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, pożaru oraz innych zdarzeń losowych,

3) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego,

4) osobom, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniach do otrzymania lokalu socjalnego.

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

§ 8. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy następuje po uzyskaniu zgody burmistrza na zamianę.

2. Lokale przeznaczone do zamiany nie mogą być obciążone zaległościami w opłacie czynszu.

3. Po dokonaniu zamiany każdy z najemców zawiera z właścicielem nową umowę najmu.

4. Te same zasady obowiązują przy zamianie lokali między najemcami, z których jeden zajmuje lokal należący do zasobów mieszkaniowych gminy, a drugi zajmuje lokal należący do innych zasobów.

Rozdział 6

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

§ 9. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego jest zobowiązana do złożenia wniosku o przydział lokalu mieszkalnego w Urzędzie Miejskim w Goniądzu.

2. Wniosek należy uzasadnić poprzez opisanie sytuacji mieszkaniowej.

3. Do wniosku należy dołączyć oświadczenie o ilości osób uprawnionych do zamieszkania z najemcą i o wysokości dochodu przypadającego na jednego członka rodziny.

4. Wnioski o najem lokali z zasobu mieszkaniowego gminy kompletuje i ewidencjonuje w kolejności wpływu inspektor ds. gospodarki nieruchomościami.

§ 10. 1. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i opiniowania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej są powoływani radni, pracownicy Urzędu Miejskiego oraz pracownicy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

§ 11. 1. Rozpatrywanie wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy odbywa się w sytuacji dysponowania przez gminę wolnymi lokalami mieszkalnymi, z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad pierwszeństwa.

2. Wnioski są opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, która:

1) dokonuje oceny warunków socjalno-mieszkaniowych na podstawie dokumentów złożonych przez Wnioskodawcę oraz po sprawdzeniu jego warunków mieszkaniowych,

2) ustala osoby spełniające warunki do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy,

3) przekazuje burmistrzowi do akceptacji projekt listy osób uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Projekt listy po akceptacji burmistrza, winien być podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Goniądzu celem zapoznania się i zgłoszenia ewentualnych uwag lub zastrzeżeń.

4. Zgłoszone uwagi i zastrzeżenia do projektu listy rozpatruje burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

5. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń burmistrz zatwierdza projekt listy, która staje się ostatecznym wykazem osób uprawnionych do zawarcia umowy o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy.

6. Wykaz, o którym mowa w ust. 5, winien być podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Goniądzu.

7. Wskazania osoby, spośród osób umieszczonych na wykazie, o którym mowa w ust. 5 do zawarcia umowy o najem lokalu dokonuje burmistrz.

8. Jeżeli powstanie taka konieczność, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, oprócz wykazu, o którym mowa w ust. 5 mogą być w ciągu roku ustalone wykazy dodatkowe, z zachowaniem trybu określonego w niniejszym rozdziale.

Rozdział 7.

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

§ 12. 1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu mogą wystąpić osoby bliskie najemcy wymienione w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

2. Osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu zobowiązane są do jego opuszczenia najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub po jego śmierci.

3. W przypadku niedotrzymania powyższego terminu Burmistrz opróżni lokal w postępowaniu sądowym obciążając kosztami osoby zajmujące lokal.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 13. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przeznacza się do najmu na rzecz gospodarstw domowych liczących co najmniej 5 członków, które spełniają przyjęte w niniejszej uchwale warunki dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony i zostały zakwalifikowane na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy na czas nieoznaczony.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 14. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.