

**UCHWAŁA NR III/23/2015
RADY GMINY KRZYŻANÓW**

z dnia 24 lutego 2015 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072), 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 2014r. poz. 150) Rada Gminy Krzyżanów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzyżanów na czas nieoznaczony i na czas oznaczony.

§ 2. Ilekroć w uchwale 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;
- 2) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Krzyżanów reprezentowaną przez Wójta Gminy;
- 3) dochodzie - należy przez to rozumieć wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, osiągnięte przez wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym datę złożenia wniosku o najem lokalu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego i energetycznego;
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt. 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U z 2013 r. poz. 1440).

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 3. Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są przy najmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu lokali socjalnych.

§ 4. Umowa najmu mieszkania na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 5. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie 12 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 6. Nie planuje się obniżenia czynszu najemcom o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej jest i będzie realizowana na podstawie zabezpieczenia w budżecie gminy środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady ich przyznawania.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. Za osoby spełniające warunki do otrzymania lokalu ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną, uważa się osoby:

- 1) zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 15 m²;
- 2) których średni miesięczny dochód brutto na jedną osobę w gospodarstwie domowym, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu mieszkalnego nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) które mają udokumentowane zamieszkanie na terenie Gminy przez okres co najmniej pięciu ostatnich lat;
- 4) nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych;
- 5) nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych w dotychczas zajmowanym lokalu;
- 6) nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu.

Rozdział 4

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

§ 8. W pierwszej kolejności umowy najmu lokali mieszkalnych będą zawierane z osobami:

- 1) które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zajmującymi lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 3) zakwalifikowanymi do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;

- 4) ubiegającymi się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych;

§ 9. Za osoby, z którymi umowy najmu na lokale socjalne powinny być zawierane w pierwszej kolejności uważa się osoby, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego.

§ 10. Do wynajmu lokalu socjalnego mogą być również zakwalifikowane:

- 1) osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) osoby nie posiadające mieszkań pod warunkiem, że mają udokumentowane zamieszkanie na terenie Gminy przez okres co najmniej pięciu ostatnich lat.

§ 11. Uprawniony do przydziału lokalu mieszkalnego, socjalnego traci uprawnienia po dwukrotnej odmowie przyjęcia lokalu.

Rozdział 5

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 12. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.

§ 13. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami:

- 1) z nadmiernego zagęszczenia lokalu;
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zamianę miejsca zamieszkania;
- 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

§ 14. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek najemców.

§ 15. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów.

§ 16. Nie przewiduje się dokonywania zamian lokali z zasobów Gminy na lokale pochodzące z innych niż gminne zasobów mieszkaniowych.

Rozdział 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

§ 17. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą nieprzerwanie co najmniej przez 3 lata, uprawnieni do zawarcia umowy najmu są zamieszkujący w tym lokalu zstępni, wstępni, osoby przysposobione, pełnoletnie rodzeństwo oraz pełnoletni zstępni rodzeństwa, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 18. 1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

2. Osoby wymienione w ust. 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

3. W razie braku osób wymienionych w ust. 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

4. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z innymi osobami niż wymienione w ust. 1 zamieszkującymi faktycznie wspólnie z najemcą przez okres co najmniej 5 lat do chwili śmierci najemcy.

5. Osoby wymienione w ust. 1 i 4 mogą uzyskać prawo do lokalu, jeżeli złożą wniosek o zawarcie umowy o najem lokalu w terminie 1 miesiąca od dnia śmierci najemcy.

Rozdział 7

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali

§ 19. Wniosek o wynajęcie lokalu powinien zawierać następujące dane:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy, adres;
- 2) wykaz osób zgłaszanych do wspólnego zamieszkiwania z wnioskodawcą;
- 3) dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy oraz osób zgłaszanych do wspólnego zamieszkiwania uzyskany w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku odpowiednio udokumentowany;
- 4) opis sytuacji rodzinnej i mieszkaniowej;
- 5) zaświadczenie o zameldowaniu wszystkich członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy na terenie Gminy Krzyżanów.

§ 20. Wnioski o najem lokali rozpatruje Wójt Gminy z udziałem powołanej przez siebie Komisji.

§ 21. Rozpatrywanie wniosków odbywa się w miarę dysponowania wolnymi lokalami mieszkalnymi.

§ 22. W momencie pojawienia się wolnych lokali mieszkaniowych wnioskodawcy będą zobowiązani zaktualizować dane we wcześniej złożonym wniosku.

§ 23. Osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu, otrzymuje ofertę najmu lokalu. W przypadku nie przyjęcia przez osobę uprawnioną przedłożonej oferty najmu lokalu, skreśla się ją z listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu. Osoba skreślona z listy, może być ponownie wpisana na listę po upływie 3 lat od skreślenia.

Rozdział 8

Przepisy końcowe

§ 24. Traci moc uchwała nr XXXIV/221/2006 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 4 sierpnia 2006 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzyżanów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 318, poz. 2477).

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzyżanów.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Wiesław Czekał