

**UCHWAŁA NR XXXVII/208/2017
RADY GMINY WOLANÓW**

z dnia 28 grudnia 2017 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Wolanów**

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

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolanów w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXVI/136/12 Rady Gminy Wolanów z dnia 28 grudnia 2012 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolanów.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wolanów.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Teresa Pankowska

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolanów

Rozdział 1

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu oraz warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 1

1. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów brutto członków gospodarstwa domowego osiągniętych w ostatnich trzech miesiącach poprzedzających złożenie wniosku.
2. Lokal mieszkalny na czas nieoznaczony może być wynajęty osobom, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających termin złożenia wniosku jest nie niższy niż 125% najniższej emerytury i nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz nie niższy niż 100% najniższej emerytury i nie przekracza 150 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Lokal socjalny może być wynajęty osobom, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających termin złożenia wniosku nie przekracza 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 100% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.
4. Dopuszcza się stosowanie obniżek czynszu w wysokości 10% stawki bazowej obowiązującej w zasobie komunalnym ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.
5. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 75% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym.
6. Lokal mieszkalny może być wynajęty osobie jeżeli osoba ubiegająca się, jej współmałżonek oraz osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
7. Za członków gospodarstwa domowego uznaje się wszystkie osoby bliskie, z którymi ma zamieszkać osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego, wymienione w § 8 ust.1 pkt.1.
8. Poza kryteriami dochodowymi wnioskodawcy ubiegający się o najem lokali, o których mowa w ust. 2 i 3 winni spełniać łącznie następujące kryteria:
 - 1) zamieszkiwać w warunkach mieszkaniowych, kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy, tj. gdy na 1 osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada nie więcej niż 6 m² powierzchni mieszkalnej lub na jedną izbę mieszkalną przypada statystycznie 4 osoby i więcej;
 - 2) nie posiadać tytułu prawnego do innego lokalu na terenie Gminy Wolanów;

Rozdział 2

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

§ 2

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, których potrzeby mieszkaniowe nie są i nie były zaspokojone oraz znalazły się w trudnej sytuacji materialnej.
2. Przez osobę, której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone rozumie się osobę, która jest stałym mieszkańcem Gminy Wolanów, spełniającą jeden z poniższych warunków:

- 1) utraciła mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
 - 2) mieszka w lokalu, gdzie na osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi,
 - 3) mieszka w lokalu nie spełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi,
 - 4) opuściła Dom Dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletności,
 - 5) jest sierotą i uzyskała pełnoletność.
3. W przypadku zbiegu uprawnień do pierwszeństwa w najmie lokalu mieszkalnego stosuje się kolejność wymienioną w ust. 2.
4. Osoby, które znalazły się w trudnej sytuacji materialnej w rozumieniu niniejszej uchwały to osoby, które spełniają kryterium dochodowe określone w § 4 ust.2.
5. Trudną sytuację materialną ustala się na podstawie złożonych dokumentów o dochodach osób ubiegających się o lokal, ich współmałżonków oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania .
6. Lokale mieszkalne będące mieszkaniowym zasobem Gminy mogą być wynajmowane jako lokale socjalne, jeżeli odpowiadają następującym warunkom:
- 1) nadają się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny,
 - 2) powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego Najemcy wynosi nie mniej niż 5 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego nie mniej niż 10 m²,
 - 3) są lokalami o obniżonej wartości użytkowej.
7. Wójt Gminy Wolanów wyznacza w mieszkaniowym zasobie Gminy lokale, które będą oddawane w najem jako lokale socjalne.
8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom (rodzinom), które:
- 1) utraciły lokal wskutek katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru, rozbiórki budynku lub uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny;
 - 2) opuszczają dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio zamieszkiwały;
 - 3) pochodzą z Gminy Wolanów i wychowywały się w zawodowych rodzinach zastępczych , a w związku z uzyskaniem pełnoletności następuje ich usamodzielnienie i nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio zamieszkiwały;
 - 4) nabyły prawo do lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego;
 - 5) spełniają następujące kryteria dochodowe :
 - a) udokumentowany średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi poniżej 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - b) udokumentowany średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi poniżej 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 6) są niepełnosprawnymi osobami samotnymi lub członkami rodzin, z którymi zamieszkuje osoba ze znacznym stopniem niepełnosprawności lub których dziecko jest niepełnosprawne, a osoby te lub ich opiekunowie prawni uprawnieni są do pobierania zasiłku pielęgnacyjnego;
9. W przypadku zbiegu uprawnień do pierwszeństwa w najmie lokalu socjalnego stosuje się kolejność wymienioną w ust. 8.
10. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres nie dłuższy niż 3 lata.
11. Umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

Rozdział 3

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

§ 3

1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Wolanów.
2. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy mogą dokonywać zamiany dobrowolnej zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale w zasobie Gminy oraz na lokale znajdujące się w innych zasobach

3. Lokale mogą być wynajmowane osobom przekazującym dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Gminy w zamian za dostarczany lokal będący w zasobie Gminy.
4. Przekazany w wyniku zamiany do dyspozycji Gminy lokal, winien być zdalny do zasiedlenia.
5. Warunki dokonywania wzajemnej zamiany lokatorskiej:
 - 1) wzajemna zamiana lokali następuje na wnioski osób zainteresowanych;
 - 2) wzajemna zamiana lokali następuje po wyrażeniu zgody na zamianę przez właścicieli lokali;
 - 3) osoby wnioskujące o wzajemną zamianę lokali uzgadniają między sobą sposób i warunki zamiany, które przedkładają na piśmie właścicielom lokali.

Rozdział 4

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób podania tych spraw kontroli społecznej.

§ 4

1. Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.
2. Postępowanie kwalifikacyjne do zawarcia umowy najmu poprzedza się:
 - 1) ustaleniem sytuacji materialnej wnioskodawcy poprzez składanie w określonym terminie dokumentów potwierdzających dochody gospodarstwa domowego.
 - 2) ustaleniem sytuacji mieszkaniowej wnioskodawcy poprzez przeprowadzenie kontroli warunków mieszkaniowych pod adresem wskazanym przez wnioskodawcę jako miejsca jego zamieszkania.
3. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i oznaczony jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu również realizację kontroli społecznej.
4. W przypadku nie przyjęcia przez osobę zakwalifikowaną do zawarcia umowy najmu kolejnych trzech propozycji, osobę skreśla się z wykazu osób zainteresowanych wynajmem lokalu od Gminy.

Rozdział 5

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

§ 5

1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy następuje z:
 - 1) osobami wymienionymi w art. 691 Kodeksu cywilnego tj.:
 - małżonek niebędący współnajemcą lokalu,
 - dzieci najemcy i jego współmałżonka,
 - inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych,
 - osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą,
 - 2) osobami, które pozostały w lokalu spełniającym normy lokalu zamiennego określone w art. 2 ust. 1 pkt. 6 ustawy, opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.
2. Warunkiem zawarcia umowy z osobami określonymi w ust. 1 pkt. 2 jest:
 - 1) brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
 - 2) brak możliwości przekwaterowania na poprzednie miejsce zamieszkania (na 1 osobę przypada mniej niż 7 m² powierzchni pokoi);
 - 3) faktyczne zamieszkiwanie z najemcą do chwili jego śmierci,
 - 4) faktyczne zamieszkiwane z najemcą do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę przez okres co najmniej 5 lat.
3. Z osobami wymienionymi w ust. 1 pkt 1, umowy najmu mogą być zawarte:
 - 1) gdy na dzień złożenia wniosku nie zalegają z zapłatą czynszu i pozostałych opłat lub zawrą ugodę dotyczącą spłaty należności;
 - 2) dokonają na własny koszt remontu lokalu, jeśli jest on wymagany.

4. Okoliczności, o których mowa w ust. 2 pkt. 3 i 4 powinny być udokumentowane oświadczeniami sąsiadów.

Rozdział 6

Kryteria oddawania w najem lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 6

1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą być oddane w najem na rzecz rodzin wieloosobowych ze stawką czynszu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu w stosunku rocznym lub przeznaczane do oddania w najem w drodze przetargu nieograniczonego .
2. Jeżeli lokal tego wymaga Najemca zobowiązany jest do wykonania na własny koszt remontu koniecznego bez możliwości zwrotu kosztów w żadnej formie.
3. Najemca zobowiązany jest posiadać dochody gwarantujące płatność czynszu i pozostałych opłat.