

Uchwała Nr XVIII/114/2008 z dnia 8 października 2008 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) - Rada Gminy, na wniosek Wójta, po zapoznaniu się z opinią i wnioskami Komisji Budżetowej, Działalności Gospodarczej i Mienia Komunalnego uchwała, co następuje:

§ 1

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

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żyrzyn.

§ 3

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**Załącznik do Uchwały Nr XVIII/114/2008
z dnia 8 października 2008 r.**

**Zasady wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żyrzyn**

I. Postanowienia ogólne:

§ 1

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Żyrzyn.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żyrzyn wchodzi lokale socjalne i lokale wynajmowane na czas nieoznaczony.
3. W przypadku pozyskania przez gminę lokali mieszkalnych, których powierzchnia użytkowa przekracza będzie 80 m² wynajmowane będą one na zasadach czynszu wolnego ustalonego w drodze przetargu nieograniczonego.
4. Wynajmującym lokale określone w ust. 2 jest Gmina Żyrzyn reprezentowana przez Wójta Gminy Żyrzyn.
5. Sprawy związane z administrowaniem i zarządzaniem zasobem mieszkaniowym gminy wykonuje w imieniu Wójta Gminy Żyrzyn Kierownik Referatu Gospodarki, Ochrony Środowiska, Rozwoju i Promocji Gminy oraz podlegli mu pracownicy.
6. Za dochód uprawniający do przyznania lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych.
7. Do dochodu, o którym mowa w ust. 5 zalicza się dochód uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

II. Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

§ 2

1. Gmina Żyrzyn gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne osobom zamieszkałym na terenie gminy przynajmniej przez okres ostatnich 3 lat.
2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy z wyjątkiem lokali socjalnych wynajmuje się na czas nieoznaczony.

3. Lokale mieszkalne o obniżonej wartości użytkowej i z gorszym wyposażeniem technicznym, stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, mogą być wynajmowane jako lokale socjalne.

III. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu

§ 3

1. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób gminy będą wynajmowane na czas nieoznaczony w pierwszej kolejności osobom pozbawionym mieszkań w wyniku zdarzeń losowych (pożar, klęska żywiołowa lub inne zdarzenie losowe).
2. Osób wymienionych w ust. 1 nie dotyczy kryterium dochodowe.
3. W następnej kolejności lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą zostać oddane w najem na czas nieoznaczony osobom, których średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 150% najniższej emerytury,
 - 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 100% najniższej emerytury.
4. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:
 - 1) przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji gminy w zamian za lokal dostarczony przez gminę,
 - 2) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do wyburzenia lub remontu kapitalnego,
 - 3) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia,
 - 4) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej,
 - 5) zamieszkują w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni - w przypadku gospodarstwa wieloosobowego i 10 m² ogólnej powierzchni - w przypadku gospodarstwa jednoosobowego lub zamieszkiwany lokal nie nadaje się do dalszej eksploatacji.
5. Lokale socjalne wynajmowane są osobom, które:
 - 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,

- 2) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu i których dochód brutto z gospodarstwa domowego, w okresie poprzedzającym 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku nie przekroczył 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
6. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na 1 rok z możliwością jej przedłużenia na następny okres jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej przedłużenie umowy.

IV. Zamiana lokali mieszkalnych:

§ 4

1. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy za pisemną zgodą wynajmującego.
2. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej lub gdy zamiana jest sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania lokalami.

V. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych:

§ 5

1. Osoby spełniające kryteria określone w § 3 składają wnioski (podania) o oddanie lokali w najem na czas nieoznaczony na piśmie do sekretariatu Urzędu Gminy Żyrzyn.
2. Do wniosku (podania), o którym mowa w ust. 1 należy dołączyć deklarację o dochodach wg wzoru określonego w załączniku nr 2 do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych (Dz. U. Nr 156, poz. 1817 ze zmianami).
3. Wnioski rozpatrywane będą przez Wójta Gminy Żyrzyn.
4. Do oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy oraz w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego Wójt Gminy powołuje w drodze zarządzenia zespół opiniujący.
5. Zespół opiniujący powinien liczyć od 3 do 5 osób.
6. W skład zespołu oprócz pracowników Urzędu Gminy Żyrzyn mogą być powoływani:
 - 1) pracownicy Ośrodka Pomocy Społecznej w Żyrzynie,

- 2) radni Rady Gminy Żyrzyn,
 - 3) sołtysi.
7. Opinie zespołu nie podlegają wnioski osób wymienionych w § 3 ust. 6 pkt 1 i ust. 7 pkt 1.
 8. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawny jest także sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane.
 9. Celem umożliwienia wykonania kontroli społecznej załatwianych spraw najmu lokali na czas nieoznaczony i najmu lokali socjalnych Wójt Gminy Żyrzyn zobowiązany jest do wywieszania na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Żyrzyn aktualnej listy osób zakwalifikowanych do najmu takich lokali na okres 14 dni, w ciągu których mogą być zgłaszane uwagi i zastrzeżenia.
 10. Listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego sporządza się według kolejności wynikających z daty wpływu wniosku.
 11. Dwukrotna odmowa przyjęcia wskazanego lokalu mieszkalnego przez osobę zakwalifikowaną do zawarcia umowy najmu jest równoznaczna ze skreśleniem tej osoby z listy osób oczekujących na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy.

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

§ 6

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, powinny opuścić lokal, albo złożyć wniosek o jego przyznanie.
2. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępными (dzieci, wnuki), wstępnymi (rodzice, dziadkowie, teściowie, ojczym, macocha, pasierb, zięć, synowa, rodzeństwo) i osobami przysposobionymi najemcy, które stale zamieszkiwały z najemcą przez okres minimum 10 lat w tym lokalu do czasu ustania stosunku najmu jeżeli dotychczasowy najemca:
 - 1) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,

- 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na 1 osobę).
3. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres 15 lat.
4. Umowa najmu z osobami wymienionymi w ust. 2 i 3 może być zawarta jeżeli osoby te nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a wielkość i standard zajmowanego mieszkania odpowiada ich zdolności finansowej.
5. W przypadkach, w których dochód osób zamieszkujących z najemcą do czasu ustania stosunku najmu nie pozwala na wynajęcie tego lokalu mogą one ubiegać się o lokal socjalny.