

**UCHWAŁA NR XXVI/123/2012
RADY GMINY MIŁKI**

z dnia 30 listopada 2012 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miłki

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, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218, z 2008 r. Nr180, poz. 1111, Nr223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz.113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567)) 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 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342, z 2012 r. poz. 951) Rada Gminy Miłki uchwala, co następuje :

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miłki , ustala zasady i kryteria wyboru osób na podstawie, których należy zawierać umowy najmu w pierwszej kolejności, a także reguluje zasady wynajmowania pomieszczeń tymczasowych.

2. Mieszkaniowy zasób gminy składający się z lokali mieszkalnych, lokali socjalnych, lokali związanych ze stosunkiem pracy oraz lokali zamiennych przeznaczony jest do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Miłki.

3. Lokale znajdujące się w zasobie wynajmuje się osobom, które spełniają warunki wynikające z niniejszej uchwały oraz osobom , których uprawnienia wynikają z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

4. Zasady wynikające z niniejszej uchwały mają zastosowanie do lokali wynajmowanych przez Gminę od innych podmiotów w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

5. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane są osobom posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe . Umowy najmu zawiera się na czas nieoznaczony za wyjątkiem umów zawieranych na wynajem lokali socjalnych i lokali związanych z stosunkiem pracy.

Rozdział 2.

Gospodarowanie lokalami

§ 2. 1. Na czas nieoznaczony wynajmuje się lokale osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb lokalowych i nie kwalifikujących się do najmu lokalu socjalnego .

2. Lokale socjalne znajdujące się w zasobie mieszkaniowym wynajmuje się osobom, które nabyły prawo do lokalu socjalnego prawomocnym orzeczeniem właściwego sądu, zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych, albo nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i spełniają warunki do otrzymania mieszkania określone w niniejszej uchwale.

3. Umowy na wynajem lokali socjalnych zawiera się na okres do 3 lat.

4. Lokale zamienne wynajmuje się osobom uprawnionym do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu lub decyzji organu budowlanego, w szczególności dotyczy to osób, które zamieszkują w lokalu lub w budynku zagrożonym katastrofą budowlaną, przeznaczonym do remontu, modernizacji lub rozbiórki. Lokale zamienne przysługują również osobom zamieszkałym w lokalu lub budynku przeznaczonym przez gminę do sprzedaży.

5. Lokale związane ze stosunkiem pracy wynajmowane są pracownikom jednostek organizacyjnych Gminy nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, na okres do 3 lat.

Rozdział 3.

Warunki uprawniające do otrzymania lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy

§ 3. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu powinna spełniać kryterium warunków zamieszkiwania, kwalifikujące do ich poprawy. Kryterium takim jest zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę faktycznie zamieszkałą przypada na członka gospodarstwa domowego wieloosobowego mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub mniej, niż 10 m² w gospodarstwie domowym jednoosobowym.

2. Osoba ubiegająca się o najem lokalu powinna spełniać kryterium wysokości dochodu, o którym mowa w art. 3 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71 , poz. 734 z późn. zm.) w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie mieszkania.

3. Wysokość dochodu w przypadku ubiegania się o wynajem lokalu na czas nieoznaczony nie może przekraczać:

- 1) w gospodarstwie wieloosobowym - 120% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie jednoosobowym - 150% najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych 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(Dz .U. z 2009 r. , nr 153, poz. 1227 z późn. zm.) w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego

4. Wysokość tego dochodu w przypadku ubiegania się o wynajem lokalu socjalnego nie może przekraczać:

- 1) w gospodarstwie wieloosobowym - 80% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie jednoosobowym - 100% najniższej emerytury, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego:

5. Pierwszeństwo do zwarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych a osiągnęte dochody w okresie ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku są niższe od wymienionych w § 3 ust.3, oraz wyższe od określonych w §3 ust.4 i spełniają jeden z niżej wymienionych warunków;

- 1) zamieszkują w budynku lub lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonym do sprzedaży lub rozbiórki;
- 2) zamieszkują w budynku, lokalu lub pomieszczeniach, których zły stan techniczny został potwierdzony przez właściwy organ nadzoru budowlanego;
- 3) zostały pozbawione mieszkania dotychczas wynajmowanego przez gminę wskutek zdarzenia losowego;
- 4) utraciły prawo do zajmowanego dotychczas lokalu socjalnego ze względu na nie spełnianie wymaganego kryterium dochodu;

6. Pierwszeństwo do zwarcia umowy najmu mieszkania socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego a osiągnęte dochody w okresie ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku są niższe od wymienionych w § 3 ust.4 i spełniają jedno z warunków wymienionych w § 3 ust.5 pkt.1,2,3.

7. W sytuacji niespełniania warunków przez dotychczasowych najemców lokalu socjalnego do zawarcia następnej umowy najmu, gmina wzywa najemcę do opróżnienia i przekazania lokalu, w przypadku niewydziania lokalu w wyznaczonym terminie występuje się na drogę sądową.

8. Decyzje o przydziale lokali podejmuje Wójt po zasięgnięciu opinii przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkaniowych.

9. Postanowienia niniejszego rozdziału nie dotyczą wynajmowania lokali związanych ze stosunkiem pracy w jednostkach organizacyjnych Gminy.

Rozdział 4.

Warunki uprawniające do otrzymania lokalu mieszkalnego związanego ze stosunkiem pracy z zasobu Gminy

§ 4. 1. O najem lokalu mieszkalnego może ubiegać się osoba zatrudniona w jednostkach organizacyjnych Gminy na czas trwania stosunku pracy nie posiadająca zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Przyjmuje się następujące kryteria przy przydziale lokalu:

- 1) brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego przez okres co najmniej 3 lat poprzedzających dzień złożenia wniosku,
- 2) sytuację rodzinną osoby ubiegającej się o przydział mieszkania,
- 3) staż pracy w jednostce organizacyjnej Gminy,
- 4) wysokość dochodów pozwalająca na systematyczne regulowanie opłat.

3. Decyzje o przydziale lokali podejmuje Wójt po zaopiniowaniu wniosków przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkaniowych.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do innych zasobów

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

2. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga pisemnej zgody wynajmującego. Wynajmujący wyraża zgodę na zamianę lokalu, jeżeli zamiana nie narusza interesów najemcy, doprowadza do poprawy warunków zamieszkania, najemca nie zalega z opłatą czynszu lub jest korzystna dla gminy.

3. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów.

4. Zamiana lokali może nastąpić również osobom, które zamieszkują w budynku lub lokalu wymagającym opróżnienia, przeznaczonym do rozbiórki, remontu lub sprzedaży przez gminę.

5. Zamiana lokali następuje poprzez rozwiązanie dotychczas obowiązującej umowy i podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego, następnie zawarciu nowej umowy najmu na lokal i protokolarnym jego przekazaniu.

6. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, następuje wyłącznie na pisemny wniosek zainteresowanych osób i wymaga zgody Wójta Gminy.

7. Wyrażenie zgody Wójta Gminy na dokonanie zamiany, o której mowa wyżej następuje po akceptacji na zamianę przez właściciela, wynajmującego lub dysponenta lokalu zajmowanego w innych zasobach oraz wyrażeniu zgody przez wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkałe w wynajmowanym lokalu.

Rozdział 6.

Obniżki czynszu

§ 6. Stawki i zasady udzielania obniżek szczegółowo zostały określone w obowiązującej w danym okresie, uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miłki.

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, nie częściej jak raz do roku biorąc pod uwagę położenie budynku, wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan techniczny, położenie lokalu w budynku.

2. Zmiana wysokości stawki czynszu mniej wymaga wypowiedzenia umowy.

3. Określając stawkę jednostkową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych Wójt Gminy uwzględnia n/w czynniki obniżające wartość użytkową lokali:

- 1) lokal bez urządzeń wodociągowych - 5 %;
- 2) brak w lokalu wc – 5 %;
- 3) brak w lokalu łazienki – 5 % ;

- 4) brak w lokalu centralnego ogrzewania- 5%
- 5) lokal wspólny – 5 %
- 6) Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą lokali socjalnych.
- 7) Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż raz w roku a podwyżka czynszu nie może być większa niż 10%.
- 8) Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 9) Czynsz obejmuje: koszty administrowania, podatek od nieruchomości, koszty utrzymania technicznego budynku. Najemca oprócz czynszu ponosi opłaty za dostawę do lokalu energii, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych. Czynsz najmu płatny jest z dołu do dnia 10 każdego miesiąca w kasie urzędu lub na wskazany rachunek . Strony mogą ustalić inny termin płatności czynszu.

4. Na pisemny wniosek najemcy dopuszcza się obniżkę czynszu za najem lokalu mieszkalnego przyjmując następujące limity dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu:

- 1) gdy w gospodarstwach domowych średni dochód na członka rodziny w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi nie więcej, niż 60 % najniższej emerytury - do 50 % obniżki;
- 2) gdy w gospodarstwach domowych średni dochód ta członka rodziny w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi od 60 % do 100% najniższej j emerytury – do 20 % obniżki.
- 3) Określenie dochodu, najniższej emerytury oraz gospodarstwa domowego następuje w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 7.

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

§ 7. 1. Informację o możliwości wynajęcia lokalu mieszkalnego, socjalnego lub służbowego zamieszcza się na tablicy ogłoszeń na okres co najmniej 21 dni w siedzibie urzędu, w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości i na stronie internetowej urzędu. Informacja powinna zawierać: adres lokalu, powierzchnię, opłaty , przeznaczenie lokalu, termin składania wniosków, który wynosi co najmniej 30 dni od daty ogłoszenia.

2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, składa wniosek o najem lokalu mieszkalnego, który powinien zawierać

- 1) udokumentowane źródło utrzymania;
- 2) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania;
- 3) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą;
- 4) oświadczenie o stanie majątkowym;
- 5) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 6) inne dokumenty potwierdzające aktualną trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną;
- 7) uzasadnienie wniosku;
- 8) zgodę na przetwarzanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2002r. Nr 101, poz.926, z późn. zm.).

3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania, brak uzupełnienia w terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia. Zweryfikowane wnioski przekazuje się Społecznej Komisji do Spraw Mieszkaniowych w celu zaopiniowania.

4. Po zaopiniowaniu wniosków przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkaniowych Wójt Gminy, sporządza wykaz osób, z którymi zawarte zostaną umowy najmu lokalu mieszkalnego. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy. W terminie 14 dni od daty podania do wiadomości listy, osoby zainteresowane mogą wnieść odwołanie do Wójta Gminy. Odwołania rozpatruje Wójt Gminy po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej i podejmuje ostateczną decyzję o wyborze osób, z którymi zostaną zawarte umowy najmu lokali.

5. Doradcą i opiniodawczą kontrolę społeczną sprawuje Społeczna Komisja do Spraw Mieszkaniowych powołana zarządzeniem Wójta Gminy, składająca się z przedstawiciela Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, pracownika Urzędu Gminy, przedstawiciela Rady Gminy, przedstawiciela pracodawcy jeżeli dotyczy lokali związanych ze stosunkiem pracy.

Rozdział 8.

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

§ 8. 1. Umowa najmu w lokalu opuszczonym przez najemcę może zostać zawarta z osobami, które są pełnoletnie i pozostawały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, są jego osobami bliskimi, chyba, że najemca zamieszkał w lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości, co do którego ma tytuł prawny. Najmem może nastąpić pod warunkiem, że osoba pozostawiona nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Umowa najmu w lokalu po śmierci najemcy może zostać zawarta z osobami pełnoletnimi, które zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci i nie wystąpiły w stosunek najmu oraz są jego bliskimi (zstępni, wstępni, osoby przysposobione, pozostający faktycznie we wspólnym pożyciu).

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m

§ 9. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą być oddawane w najem za stawkę czynszu ustaloną w drodze przetargu.

§ 10. Traci moc uchwała nr XX/125/08 z dnia 25 kwietnia 2008 r. w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urzęd. Woj. Warm.- Maz. z 2008 r., nr 179, poz. 2640).

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

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Gujda