

**UCHWAŁA NR XXXVIII/249/14
RADY MIEJSKIEJ W RAJGRODZIE**

z dnia 31 stycznia 2014 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Rajgród**

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 (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318) 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 (t. j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, 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; z 2013 r. poz. 1304) uchwala się, co następuje:

§ 1.

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

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rajgródu.

§ 3.

Traci moc uchwała Nr VIII/51/03 Rady Miejskiej w Rajgródzie z dnia 14 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rajgród (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2003 r. Nr 88 poz. 1705).

§ 4.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr Jan Duda

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Rajgród

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

1. Uchwała niniejsza reguluje zasady i tryb wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rajgród.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa bez bliższego określenia 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 2005 r. Nr 31, poz.266 z późn. zm.),
- 2) Gminie - rozumie się przez to Gminę Rajgród,
- 3) Burmistrzu - rozumie się przez to Burmistrza Rajgrodu,
- 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 to 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 Rajgród, położonych w budynkach będących własnością gminy,
- 7) 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.

§ 2.

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.

2. Lokale mieszkalne oddawane są w najem na czas nieoznaczony.

3. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali na podstawie kryterium dochodowego oraz warunków zamieszkiwania

§ 3.

1. Za osoby spełniające warunki do wynajmu lokalu mieszkalnego z zasobu gminy, uważa się osoby które:

- 1) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 2) zameldowane są na pobyt stały, a zarazem mieszkają na terenie gminy Rajgród co najmniej 5 lat,
- 3) osiągają średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu, nie przekraczający 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 4) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na pobyt stały ludzi w rozumieniu prawa budowlanego,
- 5) warunki określone w ust.1 pkt 1 - 4 muszą być spełnione łącznie

2. Za osoby spełniające warunki do wynajmu lokalu socjalnego, oprócz osób posiadających ustawowe prawo do takiego lokalu, uważa się osoby, które:

- 1) nie mają tytułu prawnego do własnego lokalu, są najemcami bądź zamieszkują za zgodą wynajmującego w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na pobyt stały ludzi,
- 2) zameldowane są na pobyt stały, a zarazem mieszkają na terenie gminy Rajgród co najmniej 5 lat,
- 3) osiągają średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu, nie przekraczający 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 4) warunki określone w ust. 2 pkt 1 - 3 muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4.

Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

- 1) posiadają metraż lokalu zamieszkałego niższy niż 5 m² powierzchni użytkowej lokalu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkują w lokalu, który z powodów technicznych nie nadaje się na stały pobyt ludzi,
- 3) zamieszkują razem z osobą chorą, niepełnosprawną oraz osobą wymagającą stałej opieki,
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 4.

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

§ 5.

Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego przysługuje osobom, które spełniają kryteria dochodu oraz:

- 1) osobom, 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

§ 6.

1. Najemca może dokonywać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą Burmistrza.
2. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokali, gdy w jej wyniku będzie przypadało na osobę mniej niż 5 m² powierzchni lokalu w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym.
3. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.
4. Rozliczenia finansowe wynikające z eksploatacji mieszkań (np. zużycie wody, energii elektrycznej i remontu mieszkań) dokonują najemcy w oparciu o protokół sporządzony przed dokonaniem zamiany mieszkań.
5. Przy udzielaniu zgody na zamianę należy uwzględnić:
 - 1) regularność opłacania czynszu i innych należności związanych z najmem,
 - 2) ewentualność korzystania z dodatku mieszkaniowego przy zamianie na większy lokal.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 7.

1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Miejskim w Rajgrodzie.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkiwania i zameldowania,
- 2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),
- 3) źródło dochodów członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich trzech miesięcy przed datą złożenia wniosku,
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych,
- 5) określenie rodzaju lokalu o jaki się ubiega,
- 6) okres na jaki ma być zawarta umowa najmu,
- 7) inne warunki motywujące potrzebę najmu.
- 8) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

3. Do rozpatrzenia i załatwienia wniosków o najem lokali upoważniony jest Burmistrz lub podmiot przez niego upoważniony (zarządca).

4. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz w formie zarządzenia.

5. Komisja składa się z minimum 4 osób powoływanych spośród przedstawicieli Rady Miejskiej w Rajgrodzie i pracowników Urzędu Miejskiego w Rajgrodzie oraz Ośrodka Pomocy Społecznej w Rajgrodzie.

6. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu,
- 2) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowania lokalu.

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

§ 8.

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

2. Osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu są zobowiązane 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.

Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 9.

1. Lokal przeznaczony do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w zakresie oświaty może być wynajęty osobie, która:

- 1) jest zatrudniona w placówce oświatowej, dla której organem prowadzącym jest gmina,
- 2) została zatrudniona na okres co najmniej jednego roku szkolnego.

2. Przydział lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanej osoby.

3. Do lokali mieszkalnych, których najem związany jest ze stosunkiem pracy, nie stosuje się kryterium dochodowego i warunku zameldowania.

4. Umowy najmu zawiera Burmistrz na czas trwania stosunku pracy.

Rozdział 9.
Postanowienia końcowe

§ 10.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r . Nr 31, poz. 266 z późn.zm.) oraz ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r.- Kodeks cywilny.