

**UCHWAŁA NR VI/36/2019
RADY GMINY KLUCZEWSKO**

z dnia 28 czerwca 2019 r.

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

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 2019 r. poz. 506) 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 zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r., poz. 1234 z późn.zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kluczewsko”, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kluczewsko.

§ 3. Traci moc uchwała Nr V/28/2019 Rady Gminy Kluczewsko z dnia 30 kwietnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kluczewsko.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kluczewsko

Mateusz Strychalski

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KLUCZEWSKO

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§1. 1. Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Gminy.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Kluczewsko. W ramach tego zasobu lokale mogą być przeznaczone na:

- a) lokale mieszkalne – wynajmowane na czas nieoznaczony,
- b) lokale socjalne,
- c) lokale zamiennie,

Ponadto zaspokojeniu potrzeb lokalowych wspólnoty samorządowej Gminy służy zasób tymczasowych pomieszczeń.

3. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kluczewsko, w tym kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności oraz zasady zawierania umów najmu tymczasowych pomieszczeń, w celu wykonywania zadań Gminy określonych przepisami prawa.

4. Gmina Kluczewsko wynajmuje lokale, które spełniają kryteria objęte treścią niniejszej Uchwały lub których uprawnienia wynikają z Ustawy.

5. Gmina Kluczewsko zawiera umowy najmu tymczasowych pomieszczeń w przypadkach przepisami prawa.

§ 2. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) „Gminie”- należy przez to rozumieć Gminę Kluczewsko;
- 2) „Uchwale”- należy przez to rozumieć niniejsza Uchwałę;
- 3) „Ustawie”- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz.1610);
- 4) „Dochodzie”- należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art.3 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013r. poz.966, z późn.zm.);
- 5) „Lokalu”- należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art.2 ust.1 pkt.4 Ustawy;
- 6) „Lokalu socjalnym”- należy przez to rozumieć lokal socjalny, o którym mowa w art.2 ust.1 pkt.5 Ustawy;
- 7) „Lokalu zamiennym”- należy przez to rozumieć lokal zamienny, o którym mowa w art.2 ust.2 ust.1 pkt.6 Ustawy;
- 8) „Tymczasowym pomieszczeniu”- należy rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art.2 ust.1 pkt. 5a Ustawy;
- 9) „Najniższej emeryturze”, należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie art.94 ust.2 pkt.1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2016 poz.887 z późn.zm.)

§ 3. 1. Lokale, które wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wynajmuje się członkom wspólnoty samorządowej posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryteria określone w Uchwale.

2. Lokale, o których mowa w ust.1 wynajmowane są na czas nieoznaczony, z wyjątkiem lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń.

3. Na zasadach określonych w Uchwale, gmina zapewnia lokale zamienne.

Rozdział 2

Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony i lokale socjale

§ 4. Lokale mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony wyłącznie osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie kwalifikującym się do najmu lokalu socjalnego i lokalu zamiennego pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w Uchwale.

§ 5. 1. Lokale socjalne, wydzielane z zasobu mieszkaniowego, mogą być wynajmowane wyłącznie tym członkom wspólnoty samorządowej, którzy :

a) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i spełniają kryteria określone w Uchwale, albo

b) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia właściwego sądu.

2. Lokale socjalne mogą być wynajmowane na czas oznaczony - do 1 roku.

Rozdział 3

Lokale zamienne

§ 6. 1. Lokale zamienne mogą być wynajmowane uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie Ustawy, decyzji organu nadzoru budowlanego lub orzeczenia sądowego, w szczególności osobom, które:

1) zamieszkują w budynku lub lokalu zagrożonym katastrofą budowlaną;

2) zamieszkują w lokalu wymagającym opróżnienia, usytuowanym w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub remontu;

3) zamieszkują w lokalu wymagającym remontu lub modernizacji, jeżeli naprawa taka wymaga opróżnienia lokalu;

4) zamieszkują w lokalu lub budynku przeznaczonym przez Gminę do sprzedaży.

2. W przypadku, o którym mowa w ust.1 pkt.3, lokal zamienny udostępniany jest na czas trwania naprawy, nie dłuższy niż rok.

Rozdział 4

Warunki uprawniające do ubiegania się o wynajęcie lokalu od Gminy

§ 7. Osoba ubiegająca się o najem lokalu obowiązana jest spełniać kryteria:

- warunków zamieszkania kwalifikujących do ich poprawy i uzasadniających wnioski o najem;

- wysokości dochodu, uzasadniającego oddanie w najem danego lokalu.

§ 8. Warunkami zamieszkania kwalifikującymi do ich poprawy jest:

1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę faktycznie zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi;

2) mniej niż 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;

3) nie jest właścicielem lub współwłaścicielem innego lokalu mieszkaniowego lub nieruchomości, na której położony jest budynek mieszkalny.

§ 9. Kryterium wysokości dochodu jest spełnione jeżeli:

- 1) osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony w okresach trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokal na czas nieoznaczony osiąga dochód nie przekraczający w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego :
 - 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 100 % w gospodarstwie wieloosobowym.
- 2) osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu socjalnego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu socjalnego osiąga dochód nie przekraczający w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego:
 - 130 % najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 90% najniższej emerytury wieloosobowym.

§ 10. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, oraz
- 2) osiągają dochody niższe, niż określone w § 9 ust.1 i wyższe niż określone w § 9 ust.2 w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 3) opuściły dom dziecka, w związku z uzyskaniem pełnoletniości;
- 4) zamieszkują w budynku lub pomieszczeniach znajdujących się w złym stanie technicznym, potwierdzonym orzeczeniem właściwego organu nadzoru budowlanego.

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) nie posiadają tytułu do innego lokalu mieszkalnego, oraz
- 2) osiągają dochody niższe, niż określone w § 9 ust.2. w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

§ 11. Osoby, z którymi zawarto umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony, mogą ubiegać się o zawarcie:

- kolejnej umowy najmu lokalu socjalnego
 - po upływie okresu, na jaki została zawarta poprzednia umowa.
- w przypadku nie spełnienia przez dotychczasowych najemców lokalu socjalnego kryteriów, uprawniających do zawarcia kolejnej umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu socjalnego, Gmina wezwie takich najemców do opróżnienia i wydania lokalu, a w przypadku niewydania lokalu, wystąpi na drogę postępowania sądowego.

Rozdział 5 Opłaty czynszu

§ 12. Najemcy lokali mieszkaniowego zasobu opłacają czynsz z tytułu najmu. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy Kluczewsko w drodze zarządzenia.

Rozdział 6

Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 13.1 Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek zainteresowanych zamianą stron- najemców i wymaga zgody Wójta Gminy i zaopiniowania właściwej merytorycznie komisji stałej Rady Gminy Kluczewsko.

2. Nie udziela się zgody na zamianę, jeśli w jej następstwie na jednego członka gospodarstwa domowego przypadałoby mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi albo mniej niż 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

Rozdział 7

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem zawierany na czas nieoznaczony i umów najmu lokali socjalnych

§ 14.1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy o najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zobowiązana jest do złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego, który powinien zawierać:

- 1) wykaz osób do wspólnego zamieszkiwania;
- 2) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania;
- 3) oświadczenie o stanie majątkowym.

2 Wnioski podlegają rozpatrzeniu przez Wójta Gminy w ciągu 1 miesiąca po uprzednim zaopiniowaniu właściwej merytorycznie komisji Rady Gminy Kluczewsko oraz właściwego ze względu na miejsce pobytu osoby występującej z wnioskiem – Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej .

3. Umowę najmu lokalu zawiera Wójt Gminy Kluczewsko.
4. Zawarcie umowy najmu lokalu nie wymaga wpłacenia kaucji.

Rozdział 8

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

§15.1 Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wystąpiły po śmierci najemcy i nie otrzymają wskazania do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony są zobowiązane do opróżnienia lokalu.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, podyktowanych trudną sytuacją rodzinną oraz względami społecznymi osób, Wójt może wskazać te osoby do zawarcia umowy najmu lokalu na czas oznaczony po uzyskaniu pozytywnej opinii, o której mowa w § 14.2.

3. Do czasu zawarcia umowy najmu obowiązuje opłata za korzystanie z lokalu ustalona na zasadach określonych w ustawie, za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

Rozdział 9

Tymczasowe pomieszczenia

§ 16.1. Umowy najmu tymczasowych pomieszczeń zawierane są na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż sześć miesięcy zgodnie z Ustawą.

2. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, z zastrzeżeniem art.25d Ustawy.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

§ 17.1. Gmina Kluczewsko nie dysponuje lokalami mieszkalnym o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

2. W sytuacji posiadania takiego lokalu może on być oddawany w najem uprawnionemu wnioskodawcy, którego stały dochód gwarantuje pokrycie kosztów wynajmu lokalu i rodzina składa się z co najmniej siedmiu osób, bądź za zapłatą czynszu wolnego, ustalonego w drodze przetargu.