

**UCHWAŁA NR XXXVIII/263/17
RADY GMINY W GIDLACH**

z dnia 28 grudnia 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz 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 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w Gidlach, w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXX/220/17 Rady Gminy w Gidlach z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gidle.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy
w Gidlach

Grażyna Ostojka

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gidle

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. W celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Gmina Gidle wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Gidle w skład, którego wchodzi lokale mieszkalne oraz lokale socjalne.

§ 3. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony.

§ 4. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony. Przedłużenie umowy na następny

oznaczony okres jest możliwe, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 5. Lokal mieszkalny może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobom, których średni, miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 150% minimalnego wynagrodzenia za pracę;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

§ 6. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobom, których średni, miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 75% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

§ 7. Wysokość średniego, miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu ustala się w wysokości nie przekraczającej:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 75% minimalnego wynagrodzenia za pracę;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

§ 8. Do obliczania dochodu mają zastosowanie zasady określone w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 180).

§ 9. Do dochodu, o którym mowa w §6 ust. 1, zalicza się dochód uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 10. O poprawę warunków zamieszkiwania mogą ubiegać się osoby:

- 1) zamieszkujące na terenie Gminy Gidle w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym i nie więcej niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym;

- 2) zamieszkujące w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.: Dz.U. z 2015 r. poz.1422.);
- 3) zamieszkujące w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych.

Rozdział 4

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

§ 11. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkaniowego na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) najemcom lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Gidle, którzy pozbawieni zostali mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu należącego do gminnego zasobu mieszkaniowego w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokali z powodu przeprowadzenia remontu lub rozbiórki budynku;
- 3) najemcom występującym o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy;
- 4) rodzice lub opiekunowie zamieszkujący wspólnie z osobą zaliczoną orzeczeniem właściwego organu do znacznego stopnia niepełnosprawności i niezdolną do samodzielnej egzystencji, których dotychczasowe warunki mieszkaniowe utrudniają uczestnictwo w życiu społecznym.

2. Osoby wymienione w ust. 1 nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 12. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) osobom pozostającym w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej, a ich dochód kwalifikuje się do przyznania lokalu socjalnego;
- 2) które po osiągnięciu pełnoletniości opuściły domy dziecka, rodzinne domy dziecka oraz rodziny zastępcze, placówki opiekuńczo - wychowawcze lub inne ośrodki wymienione w przepisach o pomocy społecznej a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Gidle i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania;
- 3) osobom, które zamieszkiwują z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znechanie się nad wnioskodawcą (jego rodziną), bądź zmuszane są do opuszczenia mieszkania, z uwagi na niemożliwość dalszego zamieszkiwania wspólnie z osobą skazaną za znechanie się;
- 4) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

Rozdział 5

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zmiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 13. 1. Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gidle dokonuje się na piśmie wniosek najemców, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne oraz spełnione są kryteria dochodu gospodarstwa domowego.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gidle wymaga zgody Wynajmującego.

3. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy jest:

- 1) brak zaległości w opłatach czynszu oraz innych opłat z tytułu używania lokali będących przedmiotem zamiany lub spłaceniu tych zaległości przed zawarciem nowych umów najmu lokali;
- 2) zamiana nie spowoduje pogorszenia warunków mieszkaniowych osób w lokalach objętych zamianą oraz spełniony zostanie warunek kwalifikujący ich poprawę.

4. Możliwe jest dokonywanie zamian pomiędzy najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu gminy i osobami zajmującymi lokale w innych zasobach. W takiej sytuacji wymagana jest pisemna zgoda właściciela lub zarządcy lokali przeznaczonych do zamiany.

5. Zamiana lokalu socjalnego na lokal mieszkalny o umowie na czas nieoznaczony jest dopuszczalna pod warunkiem spełnienia przez osoby zamieniające lokale, kryteriów dochodowych właściwych do najmu danej kategorii lokalu.

6. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych obowiązujących umów najmu lokalu oraz zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale.

Rozdział 6

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

§ 14. 1. Najem lokalu na czas nieoznaczony i o najem lokalu socjalnego rozpoczyna się od złożenia odpowiedniego wniosku o przydział lokalu mieszkalnego i socjalnego w sekretariacie Urzędu Gminy w Gidlach zawierającego dane o obecnym miejscu zamieszkania:

- 1) powierzchnia zajmowanego lokalu;
- 2) wyposażenie pod względem infrastruktury technicznej (np. sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, centralne ogrzewanie, ciepła woda itp.);
- 3) status prawny budynku, w którym usytuowany jest lokal (prywatny, spółdzielczy, komunalny);
- 4) status prawny lokalu (własnościowy, umowa najmu);
- 5) stan osobowy rodziny wnioskodawcy;
- 6) zaświadczenie o dochodach;
- 7) przyczyny ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Złożony wniosek podlega weryfikacji pod względem zgodności z kryteriami zawartymi w uchwale.

3. Wniosek, który nie spełnia kryteriów zawartych w uchwale oraz złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej bądź materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, pozostawia się bez rozpoznania.

4. Wnioskodawca zobowiązany jest informować Urząd o zmianie adresu do korespondencji oraz o zmianie swojej sytuacji życiowej i materialnej, które wpływają na rozpatrywanie wniosku.

§ 15. W przypadku posiadania wolnego lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego, kwalifikacji osób dokonuje Wójt po zaciągnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 16. Skład osobowy Komisji Mieszkaniowej oraz regulamin jej pracy określa Wójt.

§ 17. Informacja o przyznaniu lokalu, zostanie podana na okres 14 dni do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Gidlach.

Rozdział 7

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

§ 18. 1. Osoby pozostające w opuszczonym przez najemcę lokalu, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.

2. Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy może być przyznany ten lokal, jeżeli spełnią warunki do zawarcia umowy najmu określone niniejszą uchwałą i wystąpiły o zawarcie umowy najmu.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę a nie wstąpiły w stosunek najmu lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły z mocy prawa po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia lokalu i wydania go Gminie Gidle w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego zdania lokalu, jednakże nie krótszym niż 3 miesiące.

4. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 3, zostanie wszczęte postępowanie sądowe o opróżnienie i wydanie lokalu.

5. Do czasu opróżnienia i wydania lokalu, osoby określone w ust. 3 zobowiązane są do opłacania odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu obliczonego dla danego lokalu oraz ponoszenia kosztów związanych z: c.o., dostawą wody, dostawą energii, odprowadzaniem ścieków, wywozem nieczystości stałych i inne.

Rozdział 8

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 19. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przeznacza się na wynajem rodzinom wieloosobowym, w których gospodarstwo domowe składa się co najmniej z pięciu osób i spełnia przyjęte w niniejszej uchwale warunki dla osób ubiegających się o najem lokalu na czas nieoznaczony.