

**UCHWAŁA NR XI/65/16
RADY GMINY GRABOWO**

z dnia 17 czerwca 2016 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu gminy Grabowo**

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 2016 r. poz. 446) 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 150, zm. z 2015 r. poz. 1322 i poz. 1777, z 2016 r. poz. 8) uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grabowo, określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXVIII/164/02 Rady Gminy Grabowo z dnia 9 października 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grabowo (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2002 r. Nr 76 poz. 1549).

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosława Pogorzelska

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

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Gmina Grabowo, zwana dalej „gminą”, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest Wójt Gminy Grabowo, zwany dalej Wójtem.

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

Rozdział 2

Zasady wynajmowania lokali na podstawie kryterium dochodowego

§ 3. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu, nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu, nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Za dochód, w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku, ustalony według przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

1) posiadają metraż lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;

2) zamieszkują razem z osobą chorą, niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki;

3) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;

2) są uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego od Gminy na mocy ustawy lub na podstawie orzeczenia sądu lub decyzji organu nadzoru budowlanego;

- 3) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku podlegającym rozbiórce, w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy lub stanem technicznym,
 - 4) zamieszkują z osobami niepełnosprawnymi lub chorymi, które wymagają stałej opieki innej osoby.
2. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się kryterium dochodowego.
3. Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uzależnione jest od wpłacenia kaucji zabezpieczającej w wysokości stanowiącej równowartość 5- miesięcznego czynszu za dany lokal.
4. Upoważnia się Wójta Gminy do podejmowania decyzji dotyczących odstąpienia od jej pobrania, rozłożenia na raty lub umorzenia.

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 2) są osobami bezdomnymi w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej (Dz. U. z 2016 r. poz. 187 ze zm.);
- 3) opuszczają zakład karny, a nie mają prawa powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania, o ile znajdowało się ono na terenie Gminy Grabowo.

Rozdział 5

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 7. 1. Najemca może dokonywać zamiany na inny lokal mieszkalny, za pisemną zgodą Wójta.

2. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokali, gdy w jej wyniku będzie przypadało na osobę mniej niż 5 m² powierzchni łącznej lokalu.
3. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.
4. Rozliczenia finansowe wynikające z eksploatacji mieszkań (np. zużycie wody, energii elektrycznej i remontu mieszkań) najemcy dokonują w oparciu o protokół sporządzony przed dokonaniem zamiany mieszkań.
5. Przy udzieleniu 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

§ 8. 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Gminy.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania 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 uzasadniające potrzebę najmu.

§ 9. Stosunek najmu lokalu regulowany jest umową najmu.

§ 10. 1. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy jest jawne i podlega kontroli społecznej dokonywanej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest przez Wójta, w formie zarządzenia, spośród przedstawicieli Rady Gminy Grabowo, pracowników Urzędu Gminy Grabowo i Ośrodka Pomocy Społecznej w Grabowie.

3. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
- 2) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu;
- 3) 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

§ 11. 1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i ich współmałżonkowie, inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych i które zamieszkiwały faktycznie z najemcą przez okres, co najmniej 5 lat, do chwili jego śmierci oraz posiadają stały meldunek w danym lokalu.

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 Wójt opróżni lokal w postępowaniu sądowym obciążając kosztami wynajmującego.

Rozdział 8

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 12. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80 m², jeśli taki lokal wystąpi w zasobie mieszkaniowym gminy, kwalifikują się gospodarstwa domowe liczące, co najmniej 5 członków i zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1, mogą być oddane w najem za opłatą czynszu wolnego.

Rozdział 9

Postanowienia końcowe

§ 13. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego oraz Kodeksu Cywilnego.

§ 14. Wójt Gminy raz w roku, na koniec IV kwartału, przedkłada Radzie Gminy sprawozdanie z wykonania uchwały.