

**UCHWAŁA NR XIX/126/2015
RADY GMINY W TRĄBKACH WIELKICH**

z dnia 15 grudnia 2015 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trąbki Wielkie

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 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 2014 r. poz.150)

uchwała się, co następuje:

- § 1. Ustala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trąbki Wielkie”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Trąbki Wielkie.
- § 3. Traci moc Uchwała Nr XV/98/2015 Rady Gminy Trąbki Wielkie z dnia 29 września 2015 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trąbki Wielkie.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Leszczyński

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIX/126/2015

Rady Gminy w Trąbkach Wielkich

z dnia 15 grudnia 2015 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trąbki Wielkie

ROZDZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych gminy Trąbki Wielkie, przyjęte zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150).

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Trąbki Wielkie,
- 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Trąbki Wielkie,
- 3) powierzchni mieszkaniowej – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu,
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku,
- 5) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć definicję określoną w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 996 z późn. zm), wyliczony dla Wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
- 6) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz.150)

ROZDZIAŁ II.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trąbki Wielkie

§ 2. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Trąbki Wielkie wchodzi następujące rodzaje lokali mieszkalnych:

- 1) lokale na czas nieoznaczony,
- 2) lokale socjalne.

§ 3. Najemcami lokali mieszkalnych zasobu gminy mogą być osoby, które zamieszkują w gminie Trąbki Wielkie i spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² powierzchni w przypadku gospodarstwa wieloosobowego i mniejsza niż 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.
- 2) zamieszkują na terenie gminy i mogą udokumentować, że miejsce to stanowi ich „centrum życiowe”, czyli że tu pracują, dzieci uczęszczają do szkoły itp.,
- 3) zajmują lokal o złym stanie technicznym, co potwierdzone jest opinią organów nadzoru budowlanego lub ekspertyzą uprawnionego rzeczoznawcy,
- 4) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie dwunastu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - a) 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

b) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. 1. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

a) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

b) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się maksymalnie na okres 2 lat.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji materialnej, o której mowa w ust. 1, a ponadto:

a) nie zalega z opłatami za lokal,

b) przestrzega zasad regulaminu domowego,

c) utrzymuje lokal w należytym stanie.

ROZDZIAŁ III.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawierania umowy wynajmu mieszkania na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

§ 5. 1. Najemcą lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może zostać wyłącznie osoba, która nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać, a także gdy posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, spełniająca kryteria dochodowości określone w § 3 pkt 4) niniejszej uchwały oraz umieszczona na prawomocnej liście osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu mieszkalnego.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego i spełniają kryteria dochodowości określone w § 3pkt 4).

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

1) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, pożaru lub katastrofy budowlanej,

2) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,

3) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w niedostatku, wskutek czego ich dochód miesięczny nie pozwala na najem lokalu na zasadach ogólnych, a także nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, w którym mogłyby zamieszkać.

2. Za osobę znajdującą się w niedostatku uznaje się osobę, której średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym – 75% najniższej emerytury, w gospodarstwie wieloosobowym – 50% najniższej emerytury.

ROZDZIAŁ IV.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 7. Zamiana lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy może być dokonywana tylko za obopólnym porozumieniem najemców, po wyrażeniu pisemnej zgody wynajmującego i pod warunkiem spełnienia łącznie następujących warunków:

a) nie zalegania z opłatami za lokal,

b) przestrzegania zasad porządku domowego,

c) utrzymywania lokalu w należytym stanie,

d) w wyniku zamiany powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie będzie mniejsza w przypadku gospodarstwa wieloosobowego niż 5 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m².

ROZDZIAŁ V.

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

- § 8. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, składa wniosek w Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Trąbkach Wielkich wraz z dokumentacją niezbędną do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą.
2. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych wskazanych w niniejszej uchwale, Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej wzywa wnioskodawcę do ich uzupełnienia. Brak uzupełnienia wniosku w określonym terminie uważany będzie za rezygnację z ubiegania się o wynajem lokalu.
3. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej rozpatruje wnioski w jego granicach, zgodnie z kryteriami ustalonymi w niniejszej uchwale.
4. Wnioski po rozpatrzeniu przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, przedstawiane są Gminnej Komisji Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Spraw Społecznych do zaopiniowania.
5. Ustala się wzór wniosku o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy wraz z niezbędnymi oświadczeniami oraz kryteria punktacji, stanowiące załączniki do niniejszych zasad.
6. Osoby wpisane do rejestru osób oczekujących na przydział lokalu są zobowiązane do aktualizowania do 31 marca każdego roku określonej we wniosku sytuacji dochodowej i mieszkaniowej, a brak aktualizacji w terminie powoduje wykreślenie z rejestru.
7. Złożenie przez osobę ubiegającą się oświadczenia zawierającego nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku i wykreśleniem z rejestru.
8. Rozpatrywanie zarejestrowanych wniosków następuje w każdym przypadku dysponowania przez Wójta Gminy wolnymi lokalami mieszkalnymi, z zachowaniem warunków określonych w zasadach.
9. Decyzję o wynajęciu lokalu mieszkalnego podejmuje Wójt Gminy na podstawie zaopiniowanego przez Gminną Komisję Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Spraw Społecznych wniosku.
10. Najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trąbki Wielkie następuje na podstawie umowy sporządzonej przez wynajmującego, określającej szczegółowe warunki najmu.
11. Coroczną informację o stanie zasobu mieszkaniowego Gminy Wójt przedstawia Gminnej Komisji Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Spraw Społecznych.

ROZDZIAŁ VI.

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

§ 9. Wobec osób, które pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego Wójt Gminy:

- 1) po spełnieniu kryteriów zawartych w § 11 kieruje do zawarcia umowy najmu,
- 2) w stosunku do osób nie spełniających kryteriów zawartych w § 11 może wszcząć postępowanie zmierzające do opróżnienia lokalu.

§ 10. 1. Regulacja stanu prawnego, o którym mowa w § 10 może nastąpić na rzecz osób bliskich – małżonków nie będących współnajemcami lokalu, zstępnych, wstępnych, pełnoletniego rodzeństwa, powinowatych w tej samej linii lub stopniu, osób przysposobionych i przysposabiających, osób małoletnich przejętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osób pozostających we wspólnym pożyciu z najemcą – stale zamieszkujących w tym lokalu do chwili śmierci najemcy lub po jego wyprowadzeniu. Uregulowanie tytułu prawnego do lokalu w niniejszym trybie uzależnia się od spłaty ewentualnego długu z tytułu czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

2. Osoba ubiegająca się o uregulowanie tytułu prawnego, powinna spełniać następujące przesłanki:

- a) nie posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub jego części, a także nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- b) stale zamieszkiwać z najemcą przez okres co najmniej 5 lat.

3. Dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego w sytuacji, gdy powierzchnia mieszkania przekracza normatywną powierzchnię użytkową lokalu ustaloną na podstawie art. 5 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 roku o dodatkach mieszkaniowych. Osobie, której odmówiono uznania uprawnień można przyznać prawo do innego lokalu, o powierzchni użytkowej nie przekraczającej normatywów w powołanej wyżej ustawie.

ROZDZIAŁ VII.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 11. 1. Lokale przekraczające powierzchnię 80 m², oddawane są w najem za zapłatą czynszu ustalonego w drodze publicznego przetargu na najem lokalu, przy ustaleniu stawki wyjściowej przetargu, stanowiącej 120% stawki określonej na podstawie art.8 pkt 1 ustawy.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach tj. w odniesieniu do rodzin wielodzietnych – troje i więcej dzieci – lub osób o znacznym stopniu niepełnosprawności poruszających się na wózku inwalidzkim można wynająć lokal, o którym mowa w ust.1 w trybie bezprzetargowym, przy zachowaniu stawki 120%.

Uzasadnienie

Określenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku (t.j. Dz. U. z 2014 poz. 150) zobowiązuje Radę Gminy do określenia w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu,
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
- 7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Rada Gminy takie zasady określiła uchwałą w 2006 roku. Do dnia dzisiejszego zmieniły się uwarunkowania, zmieniła się wielkość zasobów mieszkaniowych, jak i polityka mieszkaniowa gminy.

Uchwalenie nowych zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest wymogiem przystosowania ich do obecnych czasów, uwzględniającą obecną politykę mieszkaniową gminy i stan jej finansów.