

**UCHWAŁA NR XLVIII/178/10
RADY GMINY W JASTRZĘBIU
z dnia 28 października 2010 r.**

w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Jastrzęb .

Na podstawie art.18 ust 2 pkt 15 i art. 40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1951 z późn. zm.), art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy w Jastrzębiu uchwała, co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a w szczególności:

1/ wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

2/ kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

3/ 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.

4/ tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

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

6/ Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1//dochodzie - należy przez to rozumieć się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych

2/ gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć lokatora samodzielnie zajmującego lokal mieszkalny tzw. gospodarstwo jednoosobowe lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora, tzw. gospodarstwo wieloosobowe

3/kwota najniższej emerytury – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", w wysokości obowiązującej na koniec roku kalendarzowego poprzedzającego datę złożenia wniosku o najem lokalu.

Rozdział II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 3

1. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu, w okresie 12 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu, w okresie 12 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Podstawę ustalania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o którym mowa w stanowią oświadczenia o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego wraz z dokumentami potwierdzającymi te dochody.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4

. Wnioskodawcy, starający się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony dla poprawy dotychczasowych warunków zamieszkiwania, muszą spełniać łącznie następujące warunki:

- 1) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego dotychczas zajmowanego lokalu nie może być wyższy niż określony w § 3 ust.1.)
- 2/ powierzchnia pokoi dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie domowym wieloosobowym lub mniejsza niż 10m² w gospodarstwie jednoosobowym,

- 3) na najemcy dotychczas zajmowanego lokalu, stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy, nie ciąży zobowiązania z tytułu zaległości czynszowych oraz opłat za dostawę wody, odbiór ścieków, wywóz nieczystości stałych.

Rozdział IV

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

§ 5

1. Umowa najmu lokalu i lokalu socjalnego może być zawarta z osobą stale zamieszkującą na terenie gminy Jastrzęb przez okres co najmniej 5 ostatnich lat z zastrzeżeniem punktu ust.2 pkt 3.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:
 - 1) osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, bądź zajmują pomieszczenia nie nadające się na stały pobyt ludzi, a wysokość dochodu przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwot określonych w §3ust.1,
 - 2) osobom pozbawionym lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wskutek klęski żywiołowej i katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego oraz zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, bez względu na dochody członków gospodarstwa domowego,
 - 3) osobom, które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz spełniają warunek uzyskiwanych dochodów określony w § 3ust.1,
 - 4) osobom zamieszkującym lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które nie są dostosowane do potrzeb wynikających z inwalidztwa lub konieczności odosobnienia w związku z chorobą oraz spełniającym warunek określony w § 3ust.1. Uprawnienia w przedmiocie inwalidztwa lub konieczności odosobnienia w związku z chorobą należy potwierdzić odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

§ 6

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) osobom, którym przyznano wyrokiem sądu uprawnienie do lokalu socjalnego,
- 2) osobom bezdomnym i nie posiadającym dochodów wyższych niż określone w § 3ust.2,
- 3) osobom, które nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w § 3ust.2,
- 4) osobom opuszczającym dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności i których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w § 3ust.2,
- 5) osobom, które zajmują lokal nie nadający się do zamieszkiwania ze względu na stan techniczny i wyposażenie lub którego powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym oraz spełniają kryteria dochodu gospodarstwa domowego określone w § 3ust.2.

§ 7

W przypadkach orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się w pierwszej kolejności.

Rozdział V

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

§ 8

Prawo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy, na czas nieoznaczony przysługuje także: małżonkowi nie będącemu współnajemcą lokalu, dzieciom najemcy i jego współmałżonka, innym osobom, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobie, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli dotychczasowy najemca:

- 1) opuścił lokal i wymeldował się zmieniając miejsce zamieszkania,
- 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym zamieszkiwanie wspólnie z dotychczasowymi lokatorami spowodowałoby, iż na jedną osobę przypadałoby mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi.

§ 9

Prawo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy, przysługuje również osobom innym niż wymienione w § 8, które pozostały w mieszkaniu po śmierci najemcy, jeżeli stale zamieszkiwały z tym najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5 lat.

Rozdział VI

Kryteria oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 10

Wolne lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² oddawane są w najem w drodze przetargu.

Rozdział VII

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

§ 11.

- 1.. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego gminy składa do Wójta Gminy wniosek w sprawie najmu.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, winien zawierać:
 - a) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz adres do korespondencji,

- b) imiona i nazwiska osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy,
- c) opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej potwierdzony przez administratora domu,
- d) dochody wszystkich członków gospodarstwa domowego za okres ostatnich 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

§ 12

Dla zapewnienia społecznej kontroli nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych Wójt Gminy Jastrząb szczególności:

- 1) poda do publicznej wiadomości na tablicach ogłoszeń wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu,
- 2) poda do publicznej wiadomości na tablicach ogłoszeń wykaz osób, z którymi zawarto umowy najmu.

§ 13

1. Wnioski w miarę ich wpływu podlegają analizie o kryteria określone w § 5-7. Osoby spełniające kryteria, wpisywane są do wykazu osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony bądź lokalu socjalnego.

2. O sposobie rozpatrzenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego wnioskodawcy informowani są na piśmie w terminie 60 dni od daty wpływu wniosku.

3. Odwołanie od decyzji podjętej w wyniku rozpatrzenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego wnosi się do Wójta Gminy Jastrząb w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma, o którym mowa w ust. 2.

4. Jeżeli odwołanie zasługuje na uwzględnienie, ust. 1-2 stosuje się odpowiednio.

§ 14

Osoby umieszczone na wykazie osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu, zobowiązane są do aktualizowania informacji zawartych we wnioskach o najem lokalu w zakresie:

- a) dochodów członków gospodarstwa domowego,
- b) zmian w sytuacji rodzinnej dotyczącej członków gospodarstwa domowego (rodzenie dziecka, zawarcie związku małżeńskiego, rozwód, zgon itp.),
- c) zmiany i adresu zamieszkania.

Rozdział VIII

ZAMIANA LOKALI

§ 15

1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać wzajemnej zamiany zajmowanych przez siebie lokali.

2. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy osobami zainteresowanymi, wymaga zgody Wójta Gminy wyrażonej na piśmie oraz pisemnej zgody pełnoletnich osób zamieszkujących w lokalach zainteresowanych zamianą.

3. Zezwolenie na dokonanie zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy osobami zainteresowanymi powinno być udzielone we wszystkich przypadkach, gdy jest to uzasadnione ze względu na słusne interesy tych osób i nie można zgody odmówić bez istotnej przyczyny.

Rozdział VII

Postanowienia końcowe

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jastrząb

§ 17

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Jastrząb
Krzysztof Dziwonek

RADCA PRAWNY
mgr Marek Gordat
KL-R-253