

z dnia 30 stycznia 2015 r.

**w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowiec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r. poz. 150)

**Rada Gminy Tarnowiec
uchwala co następuje:**

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowiec oraz określa tryb rozpatrywania wniosków i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych a także ustala kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu, o treści jak w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowiec.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr VII/54/03 Rady Gminy Tarnowiec z dnia 26 maja 2003r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowiec.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Tarnowiec


Jarosław Pękala

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowiec

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Gmina Tarnowiec wykorzystując mieszkaniowy zasób zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, zapewniając lokale mieszkalne oraz lokale socjalne osobom fizycznym stale zamieszkującym na terenie gminy, które znajdują się w trudnej sytuacji materialnej.
2. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowiec oraz określa tryb i kryteria wyboru osób którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu.

§ 2

Ilekcroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r. poz. 150).
2. Mieszkaniowym zasobie gminy – oznacza to lokale określone w art. 20 ustawy o ochronie praw lokatorów.
3. Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Tarnowiec reprezentowaną przez Wójta
4. Gospodarstwie domowym- oznacza to lokatora samodzielnie zajmującego lokal, lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora.
5. Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 966 z późn. zm.)
6. Dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochody osoby występującej z wnioskiem o przydział lokalu oraz członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, potwierdzone stosownymi dokumentami.
7. Najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłoszoną zgodnie z art. 94 ust. 2 pkt 1 lit a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 1440, z późn. zm.)

ROZDZIAŁ II

**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**

§ 3

Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- aktualnie obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§ 4

Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 55% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, aktualnie obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

ROZDZIAŁ III

WARUNKI ZAMIESZKIWANIA KWALIFIKUJĄCE WNIOSKODAWCĘ DO ICH POPRAWY

§ 5

Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi),
- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi.

ROZDZIAŁ IV

KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM BĘDZIE PRZYSŁUGIWAĆ PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALU NA CZAS NIEOZNACZONY I LOKALU SOCJALNEGO

§6

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które:

- 1) wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego,
- 2) po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 4 i nie przekraczają dochodu określonego w § 3,
- 3) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki,
- 4) są uprawnione do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub orzeczenia sądowego,
- 5) opuściły domy dziecka, lub rodzinę zastępczą, a przed umieszczeniem w danej placówce lub rodzinie zastępczej zamieszkiwały na terenie Gminy Tarnowiec i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania.

§ 7

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przeznaczonego do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy przysługuje:

- 1) nauczycielowi i lekarzowi.

§8

Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych,
- 2) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowiec,
- 3) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowiec w związku z zawartą z wierzycielem wyroków umową w sprawie wykonania wyroku, w której wierzyciel zobowiązał się partycypować w kosztach budowy, remontu lub w inny sposób pozyskać lokal, i zrzekł się roszczeń z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego,
- 4) są bezdomne i spełniają kryteria dochodowe określone w § 4,
- 5) opuściły dom dziecka (placówkę opiekuńczo-wychowawczą) w związku z uzyskaniem pełnoletniości, do którego trafiły z terenu Gminy Tarnowiec i spełniają kryterium dochodowe określone w § 4,
- 6) są ofiarami przemocy w rodzinie, co zostanie potwierdzone odpowiednimi dokumentami.
- 7) samotnym emerytom i rencistom.

§ 9

1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 5 lat.
2. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na kolejny okres oznaczony, jeżeli najemca spełnia warunki określone w § 4, a ponadto:
 - 1) stale zamieszkuje w lokalu;
 - 2) nie zalega z opłatami za lokal;

- 3) przestrzega zasad regulaminu porządku domowego;
 - 4) utrzymuje lokal w należytym stanie.
3. Przedłużenie umowy najmu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.
 4. Z osobami, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania przydzielonego lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 4, a nie przekraczają dochodu określonego w § 3, Wójt może zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony na dotychczas zajmowany lokal, po uprzednim wyłączeniu go z zasobu lokali socjalnych.

§ 10

1. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy z zajmowanego dotychczas lokalu Gmina Tarnowiec składa tylko jedną propozycję lokalu zamiennego. Odmowa przyjęcia wskazanego przez gminę lokalu skutkuje podjęciem działań prawnych wynikających z ustawy.

ROZDZIAŁ V WARUNKI DOKONYWANIA ZAMIANY LOKALI

§ 11

1. Zamiany lokali mieszkalnych można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowiec, za zgodą Wójta, na wniosek zainteresowanych zamianą stron, w sytuacjach społecznie uzasadnionych, mających na celu wzajemną poprawę warunków mieszkaniowych i życiowych
2. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy.
3. W wyniku zamian, o których mowa w ust. 1, w żadnym z lokali mieszkalnych będących przedmiotem zamiany nie może przypadać na 1 członka gospodarstwa domowego mniej niż 5 m² powierzchni pokoi.

§ 12

1. Wójt może zaproponować zamianę lokalu w przypadku gdy:
 - 1) najemca nie przestrzega warunków najmu,
 - 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu.
2. Na wniosek najemcy gmina może dokonać zamiany na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej gdy:
 - 1) najemca ubiega się o zamianę na lokal o niższym standardzie,
 - 2) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb takich osób.

ROZDZIAŁ VI

TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI ZAWIERANYCH NA CZAS NIEOZNACZONY I O NAJEM LOKALI SOCJALNYCH ORAZ SPOSÓB PODDANIA TYCH SPRAW KONTROLI SPOŁECZNEJ

§ 13

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego są zobowiązane do złożenia wniosku o przydział lokalu w Urzędzie Gminy Tarnowiec.
2. Wniosek powinien określać: dotychczasowe warunki zamieszkania, liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą oraz wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego.
3. Osoby, o których mowa w ust. 1, dołączają do wniosku:
 - 1) dowody potwierdzające przebywanie na terenie Gminy Tarnowiec;
 - 2) oświadczenie dotyczące uzyskiwanych dochodów;
 - 3) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz. U z 2014r. poz. 1182, z późn. zm.) w celu realizacji wniosku mieszkaniowego.
4. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.
5. W przypadku, gdy o najem lokalu mieszkalnego ubiegają się małżonkowie, z których każde z nich posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych małżonków podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym, jak i w drugim miejscu zamieszkania.
6. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.
7. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale zostają wpisane do wykazu osób oczekujących na wynajem

lokalu.

§ 14

1. Decyzje o wynajęciu lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego i zamianie lokali podejmuje Wójt Gminy.
2. Informacja o osobach, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego, podawana jest do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Tarnowiec, na okres 10 dni.
3. Osoby umieszczone w wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub umowy o lokal socjalny zobowiązane są do corocznej aktualizacji informacji zawartych we wniosku w zakresie:
 - 1) dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego,
 - 2) zmiany adresu zamieszkania,
 - 3) zmiany struktury rodziny (np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenia dziecka, zgonu),
 - 4) zmiany sytuacji mieszkaniowej.
4. Z wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i na lokal socjalny wykreśla się osoby, które:
 - 1) nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania,
 - 2) nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 3 lub § 4 uchwały,
 - 3) dwukrotnie odmówiły przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu mieszkalnego,
 - 4) odmówiły przyjęcia jednej propozycji zasiedlenia lokalu socjalnego.

ROZDZIAŁ VII

ZASADY POSTĘPOWANIA W STOSUNKU DO OSÓB, KTÓRE POZOSTAŁY W LOKALU OPUSZCZONYM PRZEZ NAJEMCĘ LUB W LOKALU, W KTÓREGO NAJEM NIE WSTĄPIŁY PO ŚMIERCI NAJEMCY

§ 15

1. Osoby pozostające w opuszczonym 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. Umowa najmu lokalu socjalnego z osobami wymienionymi w ust. 1 może być zawarta, jeżeli sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeknie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego tym osobom.

ROZDZIAŁ VIII

KRYTERIA ODDAWANIA W NAJEM LOKALI O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ PRZEKRACZAJĄCEJ 80 M²

§ 16

Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² oddawane są w najem w pierwszej kolejności rodziną wieloosobowym, na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

ROZDZIAŁ IX

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 150)

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Tarnowcu
Jarostaw Pekała