

**UCHWAŁA NR XXIX/173/2017
RADY GMINY POTOK GÓRNY**

z dnia 1 czerwca 2017 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Potok Górny

Na podstawie 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 2016 r. poz. 1610) - uchwała się co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Potok Górny stanowiące załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXVI/153/2017 Rady Gminy Potok Górny z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Potok Górny (Dz. Urz. Woj. Lubel., poz. 1493).

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Julian Grabias

Załącznik do Uchwały Nr XXIX/173/2017

Rady Gminy Potok Górny

z dnia 1 czerwca 2017 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY POTOK GÓRNY

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w niniejszych zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Potok Górny,
- 2) Wójcie Gminy - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Potok Górny.

§ 2. Lokale mieszkalne i socjalne mogą być wynajmowane pod warunkiem posiadania przez Gminę Potok Górny wolnych lokali.

§ 3. W imieniu Gminy Potok Górny wszelkie prawa i obowiązki wynajmującego, w tym zawieranie i rozwiązywanie umów najmu na warunkach ustalonych w niniejszej uchwale i zgodnie z przepisami ustawy wykonuje Wójt Gminy Potok Górny.

Rozdział 2.

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

§ 4. Najemcą lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony może zostać osoba, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 5. Najemcą lokalu socjalnego może zostać osoba, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekracza w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- 1) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 6. 1. Na wniosek najemcy o niskich dochodach mogą być udzielone obniżki obowiązujących stawek czynszu.

2. Ustala się następujące wysokości dochodów gospodarstwa domowego uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu oraz wysokości obniżek:

- 1) średni miesięczny dochód na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym w wysokości nie przekraczającej:
 - a) 50% najniższej emerytury - wysokość obniżki czynszu 20%,
 - b) 75% najniższej emerytury - wysokość obniżki czynszu 10%.
- 2) średni miesięczny dochód na jednego członka w gospodarstwie jednoosobowym w wysokości nie przekraczającej:
 - a) 100% najniższej emerytury - wysokość obniżki czynszu 20%,
 - b) 125% najniższej emerytury - wysokość obniżki czynszu 10%.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia użytkowa lokalu na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację) lub wyposażenie techniczne nie jest odpowiedni dla najemcy lub członków gospodarstwa domowego z powodu niepełnosprawności potwierdzonej orzeczeniem lekarskim,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu nienadającym się na pobyt stały ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

Rozdział 4.

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

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) są uprawnione do lokalu zamiennego,
- 2) utraciły lokal na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,
- 3) opuścili rodzinę zastępczą, dom dziecka lub placówkę opiekuńczo-wychowawczą w wyniku uzyskania pełnoletniości i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 4) zamieszkują w budynkach, których stan techniczny stwarza zagrożenie dla zdrowia i życia, co zostało orzeczone przez właściwy organ,
- 5) są ofiarami przemocy w rodzinie, co zostało potwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu,
- 6) samotnie wychowują dzieci.

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

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,
- 2) utraciły lokal na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,
- 3) opuścili rodzinę zastępczą, dom dziecka lub placówkę opiekuńczo-wychowawczą w wyniku uzyskania pełnoletniości i nie posiadają prawa do innego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu

§ 10. Wynajmujący, z urzędu lub na wniosek najemcy, może dokonać zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na inny wolny lokal z tego samego zasobu pod warunkiem, że:

- 1) celem zamiany jest przyznanie lokalu o większej powierzchni użytkowej najemcy, któremu w czasie trwania umowy najmu zwiększyła się liczba członków gospodarstwa domowego,
- 2) celem zamiany jest przyznanie lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej najemcy, który posiada zaległości w uiszczaniu czynszu i opłatach za używanie lokalu i który nie jest w stanie uiszczać czynszu w dotychczasowej wysokości,
- 3) najemca jest osobą niepełnosprawną i w wyniku zamiany otrzyma lokal przystosowany do jego potrzeb.

§ 11. Najemcy lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany dobrowolnej zajmowanych przez siebie lokali, po uprzednim uzyskaniu zgody przez wynajmującego na taką zamianę i po zawarciu nowych umów najmu na zamieniane 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

§ 12. Wynajmujący podaje do publicznej wiadomości na stronie internetowej Urzędu Gminy, tablicy ogłoszeń oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w każdej miejscowości informację o dostępności lokalu, którego najem zawierany jest na czas oznaczony i nieoznaczony, bądź lokalu socjalnego z określeniem terminu, w jakim przyjmowane będą w urzędzie wnioski o przyznanie lokalu. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest zobowiązana do złożenia pisemnego wniosku do Wójta Gminy, który powinien zawierać:

- 1) określenie, czy wnioskodawca chce wynająć lokal na czas nieoznaczony, czy lokal socjalny na czas oznaczony,
- 2) wskazanie dotychczasowych warunków zamieszkania,
- 3) udokumentowany dochód gospodarstwa domowego,
- 4) liczbę członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy,
- 5) oświadczenie wnioskodawcy, że dane zawarte we wniosku są zgodne ze stanem faktycznym,
- 6) opiniowanie wniosków o zamianę lokali.

§ 13. 1. Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na warunkach określonych w niniejszej uchwale poddaje się kontroli społecznej, którą wykonuje Gminna Komisja Mieszkaniowa, zwana dalej "komisją".

2. Komisję powołuje Wójt Gminy, w skład której wchodzi:

- 1) kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- 2) przewodniczący Rady Gminy,
- 3) merytoryczny w sprawie pracownik Urzędu Gminy.

3. Do zadań komisji należy w szczególności:

- 1) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajem lokalu,
- 2) badanie kompletności dokumentów dołączonych do wniosku,
- 3) ocena warunków mieszkaniowych wnioskodawcy.

§ 14. Wnioski o najem lokali rozpatruje Wójt Gminy po przeprowadzeniu wywiadu środowiskowego przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej oraz po zasięgnięciu opinii Gminnej Komisji Mieszkaniowej.

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

§ 15. W przypadku wygaśnięcia najmu lokalu mieszkalnego wskutek braku osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu, osoby zajmujące ten lokal zobowiązane są do wydania go Gminie Potok Górny w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia najmu.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 16. 1. Oddawanie w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odbywa się na zasadach określonych w niniejszej uchwale pierwszeństwem przysługującym wnioskodawcy będącemu członkiem rodziny wielodzietnej.

2. Przez rodzinę wielodzietną rozumie się rodzinę, w której rodzic (rodzice) lub małżonek rodzica mają na utrzymaniu co najmniej trzej dzieci:

- 1) w wieku do ukończenia 18 roku życia,
- 2) w wieku do ukończenia 25 roku życia - w przypadku gdy dziecko uczy się w szkole lub szkole wyższej,
- 3) bez ograniczeń wiekowych - w przypadku dzieci legitymujących się orzeczeniem o umiarkowanym albo znacznym stopniu niepełnosprawności.