

**UCHWAŁA NR XXII/199/13
RADY GMINY NAREWKA**

z dnia 28 marca 2013 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Narewka

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 2005 r. Nr 31 poz. 266, Nr 69 poz. 626; z 2006 r. Nr 86 poz. 602, Nr 94 poz. 657, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz. 1833; z 2007 r. Nr 128 poz. 902; Nr 173 poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342, z 2012 r. poz. 951) w związku z art. 40 ust.2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; z 2007 r. Nr 48 poz. 827, Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567, z 2013 r. poz. 153) uchwala, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Narewka.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mieczysław Gryc

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Narewka

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady i tryb wynajmowania, rozpatrywania wniosków o wynajem oraz wzajemnych zamian lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Narewka.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) ustawie - oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.),
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy- należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Narewka, położonych w budynkach będących własnością Gminy,
- 3) lokalu mieszkalnym- należy przez to rozumieć lokal mieszkalny należący do gminnego zasobu mieszkaniowego, wynajmowany na czas nieoznaczony lub oznaczony, z wyłączeniem lokalu socjalnego,
- 4) lokalu wolnym -oznacza to lokal nie zajmowany faktycznie przez żadnego użytkownika,
- 5) osobie spełniającej kryteria- oznacza to osobę, której ze względu na spełnianie warunków określonych w uchwale może być wynajęty lokal mieszkalny lub lokal socjalny,
- 6) lokalu socjalnym- oznacza to lokal mieszkalny należący do zasobu mieszkaniowego, zakwalifikowany jako lokal socjalny.

Rozdział 2. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych i lokali socjalnych

§ 2. 1. Za osoby spełniające warunki do wynajmu lokalu mieszkalnego z zasobu gminy, uważa się osoby pełnoletnie, które:

- 1) nie mają tytułu prawnego do własnego lokalu, domu mieszkalnego lub jego części z zastrzeżeniem §2 ust. 1 pkt. 4,
- 2) zameldowane są na pobyt stały, a zarazem mieszkają na terenie Gminy Narewka co najmniej 5 lat,
- 3) osiągają dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu, nie przekraczający 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko,
- 4) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na pobyt stały ludzi w rozumieniu prawa budowlanego lub mieszkają w lokalach lub budynkach o bardzo złym stanie technicznym stanowiącym zagrożenie dla życia i mienia, co winno być potwierdzone przez organ nadzoru budowlanego; z wyjątkiem sprawców samowolnego zajęcia lokalu,
- 5) warunki określone w ust.1 pkt. 1-4 muszą być spełnione łącznie,
- 6) wymóg pełnoletności nie dotyczy osób wступujących w stosunek najmu na mocy art. 691 Kodeksu cywilnego.

2. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydzielą się część lokali z przeznaczeniem na wynajem jako lokale socjalne (tj. lokale nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi na członka gospodarstwa domowego najemcy wynosi 5m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Przez obniżony standard należy rozumieć położenie lokalu w tzw. lokalu wspólnym lub brak pomieszczeń higieniczno-sanitarnych w obrębie lokalu).

3. Za osoby spełniające warunki do wynajmu lokalu socjalnego, oprócz osób posiadających ustawowe prawo do takiego lokalu, uważa się osoby, które:

- 1) nie mają tytułu prawnego do własnego lokalu, są najemcami bądź zamieszkują za zgodą wynajmującego w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na pobyt stały ludzi w rozumieniu prawa budowlanego, z wyjątkiem sprawców samowolnego zajęcia lokalu,
- 2) zameldowane są na pobyt stały, a zarazem mieszkają na terenie Gminy Narewka co najmniej 5 lat,
- 3) osiągają dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu, nie przekraczający 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko,
- 4) warunki określone w ust.3 pkt. 1-3 muszą być spełnione łącznie,
- 5) umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres do 3 lat. Umowę najmu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

4. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. Za dochód gospodarstwa domowego uzasadniający zastosowanie obniżek czynszu uznaje się dochód nie przekraczający 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko.

5. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury określoną w komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłoszonych w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski".

Rozdział 3.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego

§ 3. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego przysługuje osobom, które spełniają kryteria dochodu oraz :

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, powodzi,
- 2) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego,
- 3) osobom, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniach do otrzymania lokalu socjalnego,
- 4) opuściły dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą po uzyskaniu pełnoletności, wniosek o przydział złożyły w terminie do dwóch lat od opuszczenia placówki oraz nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania na terenie gminy Narewka.
- 5) są bezdomne lub opuszczające zakłady karne pod warunkiem, iż ostatnim miejscem ich pobytu stałego była Gmina Narewka.

Rozdział 4.

Odmowa wynajęcia lokalu mieszkaniowego lub lokalu socjalnego

§ 4. Odmowa wynajęcia lokalu pomimo spełnienia warunków określonych w §2 następuje w poniższych przypadkach:

- 1) jeżeli małżonek wnioskodawcy, osoba pozostająca we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać,
- 2) jeżeli w okresie ostatnich 5 lat przed dniem złożenia wniosku wnioskodawca, jego małżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu dokonali zamiany lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części na lokal kwalifikujący do ubiegania się o poprawę warunków zamieszkania z mieszkaniowego zasobu Gminy, a także, gdy osoby te zbyły pod jakimkolwiek tytułem posiadane prawo do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części,

- 3) jeżeli wnioskodawca, jego małżonek lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania powodowały z własnej winy zaległości czynszowe w dotychczas zajmowanym lokalu,
- 4) jeżeli wnioskodawca lub jego małżonek lub osoba pozostająca zgłoszona do wspólnego zamieszkania zdewastowały dotychczas zajmowany lokal.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych lub lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 5. 1. W ramach gminnego mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali:

- 1) z inicjatywy Najemcy, jeżeli:
 - a) najemca nie spełnia warunków do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, a ustalony za ten lokal czynsz przekracza możliwości Najemcy,
 - b) celem zamiany jest uzasadniona zmiana lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego lub powierzchni użytkowej lokalu,
 - c) najemcy dwóch lub większej ilości lokali wystąpią o zamianę lokali między sobą,
 - d) powierzchnia lokalu najmowanego jest niewspółmierna do potrzeb mieszkaniowych i sytuacji materialnej najemcy,
- 2) z inicjatywy Wynajmującego jeżeli najemca bądź były najemca zalega z opłatami czynszowymi i opłatami należnymi pobieranymi przez właściciela, a zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości przez dłużnika lub kandydata na najemcę zadłużonego lokalu.

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu w związku z zamianą lokali lub lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest zakwalifikowanie do zamiany lokalu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3. Wójt może odmówić zgody na zawarcie umowy, jeżeli o zamianę na lokal większy niż dotychczasowy występuje osoba pobierająca dodatek mieszkaniowy lub zalegająca z opłatami czynszu.

4. Zasady powyższe stosuje się również do zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach pod warunkiem, że osoby te spełniają warunki, o których mowa w §2 .

5. §4 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej

§ 6. 1. Wnioski o najem lokali mieszkalnych składa się do Urzędu Gminy.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa po przeprowadzeniu wizji lokalowej opiniuje wniosek o wynajem lokalu.

3. Wójt rozstrzyga o zakwalifikowaniu i umieszczeniu na liście osób oczekujących na najem lokalu w oparciu o opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Projekty list podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy.

5. Projekty list będą zawierać informacje o możliwościach składania uwag i zastrzeżeń w ciągu 30 dni od daty wywieszenia listy.

6. Wójt Gminy, po rozpatrzeniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, zastrzeżeń i uwag do listy podanej do publicznej wiadomości, zatwierdza projekt list.

7. Osoby, wobec których sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, umieszcza się na liście z Urzędu.

8. Społeczna Komisja Mieszkaniowa ma prawo skreślenia z listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu, w przypadku braku zainteresowania przez okres dłuższy niż dwa lata lub dwukrotnej odmowy przyjęcia proponowanego lokalu.

§ 7. Do zawarcia Umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² uprawnieni są wnioskodawcy spełniający kryteria zawarte w §2, których rodzina składa się z co najmniej 8 osób.

Rozdział 7. Spółeczna komisja mieszkaniowa

§ 8. 1. Spółeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest w celu poddania kontroli trybu rozpatrywania wniosków o najem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych.

2. Spółeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt w drodze Zarządzenia na okres pracy komisji.
3. Komisja obraduje na posiedzeniach zwoływanych przez Wójta, który zapewnia jej obsługę techniczną.
4. Do zadań Spółecznej Komisji Mieszkaniowej należy:
 - 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
 - 2) opiniowanie wniosku osób ubiegających się o wynajęcie lokalu,
 - 3) sporządzanie projektów list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu,
 - 4) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektów list.

Rozdział 8. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu mieszkalnym lub lokalu socjalnym opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 9. 1. Najemca, który opuścił dotychczas zajmowany lokal i uzyskał tytuł do innego lokalu, zobowiązany jest zabrać wszystkie osoby zamieszkujące z nim, chyba, że wielkość nowego lokalu zapewnia nie mniej niż 5 m² powierzchni pokoi na każdego członka gospodarstwa domowego. Lokal powinien zostać opróżniony i wydany w ciągu trzech miesięcy.

2. W razie pozostania w lokalu osób po opuszczeniu przez Najemcę lub po zgonie Najemcy, które nie wstąpiły w stosunek najmu zawarcie umowy najmu może nastąpić, jeżeli osoby te zamieszkiwały z Najemcą przez okres 5-ciu lat, są ujęte w umowie najmu jako osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania oraz łącznie zostaną spełnione kryteria, o których mowa w §2:

- 1) minimum dochodowego,
 - 2) brak tytułu prawnego do innego lokalu,
 - 3) brak zadłużenia wynikającego z wynajmu lokalu.
3. §4 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 9. Postanowienia końcowe

§ 10. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, z późn. zm.) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.