

**UCHWAŁA NR IX/62/19
RADY GMINY MIELNIK**

z dnia 1 sierpnia 2019 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) 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 2018 r. poz. 1234, 1496) uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mielnik w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc uchwała Nr VII/38/11 Rady Gminy Mielnik z dnia 27 maja 2011 r. w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz uchwała Nr XXIX/2019/14 Rady Gminy Mielnik z dnia 26 marca 2014 r. o zmianie uchwały Nr VII/38/11 Rady Gminy Mielnik z dnia 27 maja 2011 r. w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Artur Gacki

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mielnik

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gminy Mielnik wynajmuje się na warunkach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Pojęcie uchwała – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

4. Pojęcie lokal zdefiniowane jest w art. 2 ust. 1 pkt. 4 ustawy.

5. Przez pojęcie gospodarstwo domowe należy rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz.U. z 2017 r. poz. 180 z późn. zm.).

6. Przez definicję dochodu należy rozumieć dochód, którego znaczenie zostało określone w ustawie o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz.U. z 2017 r. poz. 180 z późn. zm.).

7. Na terenie gminy Mielnik w zasobie mieszkaniowym nie występują lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających okres złożenia wniosku nie przekracza 100% kwoty minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie wieloosobowym oraz 150% kwoty minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 80% najniższego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższego wynagrodzenia w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Umowy najmu socjalnego zawiera się z osobami, które:

- 1) mieszkają i są zameldowane na pobyt stały lub czasowy na terenie gminy,
- 2) nie posiadają zameldowania na pobyt stały lub czasowy, ale mieszkają nieprzerwanie na terenie gminy nie mniej niż trzy lata,
- 3) korzystają z pomocy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

4. Obniżki czynszu wynajmujący stosuje do wnioskodawców, których średni dochód określa § 4 ust 10 Uchwały Nr VIII/52/19 Rady Gminy Mielnik z dnia 12 czerwca 2019 r w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mielnik na lata 2019-2023 (Dz.Urz. Woj. Podl. z 2019 r. poz 3300).

5. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy Mielnik jest wpłacenie przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

6. Kaucję ustala się wysokości dziesięciokrotności czynszu za dany lokal, obliczonego w/g stawki czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy.

7. Kaucja nie dotyczy najmu socjalnego.

8. Kaucja podlega zwrotowi w terminie miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 3. Do poprawy warunków zamieszkania kwalifikowani będą najemcy którzy:

- 1) posiadają metraż lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym.
- 2) zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki,
- 3) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 4. 1 Pierszeństwo najmu lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, pożaru,
- 2) dysponują orzeczeniem sądu o uprawnieniu do otrzymania lokalu,
- 3) zostały dotknięte przemocą w rodzinie, a nie mają tytułu prawnego do lokalu zajmowanego wspólnie ze sprawcą przemocy.

2. Przy rozpatrywaniu spraw o których mowa w ust. 1 nie stosuje się kryterium dochodowego.

Rozdział 5.

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. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy Wójta.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga zgody Wójta,

3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

4. Najemca lokalu może otrzymać inny lokal, jeżeli spowoduje to poprawę efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy lub niezbędne jest do realizacji zadań własnych gminy.

5. Zamiana lokalu obecnie zajmowanego na lokal o wyższym standardzie i większej powierzchni dokonywana jest po spełnieniu następujących warunków:

- 1) najemca otrzymał pozytywną opinię komisji mieszkaniowej dotyczącą regularnego opłacania czynszu, oraz dbałości o lokal.

Rozdział 6.

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

§ 6. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane są na pisemny wniosek, który powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania, zameldowania,
- 2) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. Uwzględnia się tu osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów,
- 4) określenie typu lokalu,

5) określenie okresu na jaki istnieje potrzeba najmu lokalu,

6) inne warunki motywujące potrzebę najmu.

2. Gmina, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnienie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokali, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu.

§ 7. Wnioski o najem lokali składa się do Urzędu Gminy Mielnik.

§ 8. Społeczną kontrolę nad wynajmem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, którą powołuje Wójt Gminy w formie zarządzenia.

1. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

a) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,

b) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu,

c) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowania lokali.

§ 9. Umowy najmu lokali zawiera Wójt Gminy, uwzględniając opinie Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 7.

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

§ 10. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z osobami stale zamieszkującymi z najemcą, prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe oraz nie posiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego.

§ 11. W przypadku śmierci najemcy lub byłego najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostałymi w lokalu osobami, nie posiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego, stale zamieszkującymi wraz z najemcą i prowadzącymi z nimi wspólne gospodarstwo domowe pod warunkiem spłaty zadłużenia w przypadku gdy takie występuje. Zapis ten ma zastosowanie co do spłaty zadłużenia w całości lub w ratach.

Rozdział 8.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

§ 12. 1. W przypadku osób niepełnosprawnych ruchowo, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich, do najmu przeznaczone będą lokale położone na parterze budynków z wyposażeniem uwzględniającym wskazaną niepełnosprawność.

2. Lokale powinny w szczególności być wyposażone w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań o których mowa w art. 4 ust. 2b.

§ 13. 1. W zasobie mieszkaniowym gminy jest możliwość wyodrębnienia lokalu przeznaczonego do wynajmowania o którym jest mowa w art.4 ust.2b ustawy. Udostępnia się je osobom, które złożyły oświadczenie woli o zamiarze najmu tego lokalu na czas określony.

2. Mieszkania chronione i wspomagane przeznaczane mogą być osobom zagrożonym ubóstwem i wykluczeniem społecznym w szczególności osobom bezdomnym z niepełnosprawnościami, w podeszłym wieku lub przewlekle chorym, niesamodzielnym, kierowanym na podstawie decyzji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Mielniku ustalającego zasady pobytu w mieszkaniach chronionych i odpłatności w nich.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 14. W sprawach niuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.