

**UCHWAŁA NR XXIII/158/13
RADY MIEJSKIEJ W SZEPIETOWIE**

z dnia 27 czerwca 2013 r.

w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasad wynajmowania lokali których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 15 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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146 i 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) w związku z art. 21 ust.1, pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (t. j. Dz.U.z 2005 r. Nr 31, poz. 266; 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, 1342; z 2012, poz. 951) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy, w tym zasady wynajmowania lokali których najem jest związany ze stosunkiem pracy, zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady

Witold Moczydłowski

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy, w tym zasady wynajmowania lokali których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

Rozdział 1

Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Gmina Szepietowo, zwana dalej „gminą” w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest Burmistrz Szepietowo, zwany dalej Burmistrzem.

§ 2. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na piśmie wiosek osoby zainteresowanej pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.

2. Lokale mieszkalne oddawane są w najem na czas nieoznaczony.

3. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony.

Rozdział 2

Zasady wynajmowania lokali na podstawie kryterium dochodowego oraz warunków zamieszkiwania.

§ 3. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się średni dochód z gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku ustalonego według przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

§ 4. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

- 1) posiadają metraż lokalu zamieszkałego niższy niż 5 m² powierzchni użytkowej lokalu na osobę;
- 2) zamieszkują razem z osobą chorą, niepełnosprawną oraz osobą wymagającą stałej opieki.

Rozdział 3

Kryteria doboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 5. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru;
- 2) osobom, którym sąd orzekł uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
- 3) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku podlegającym rozbiórce w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy lub stanem technicznym.

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

Rozdział 4

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

- § 6. 1. Najemca może dokonywać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą Burmistrza.
2. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokali, gdy w jej wyniku będzie przypadło na osobę mniej niż 5 m² powierzchni łącznej lokalu.
3. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.
4. Rozliczenia finansowe wynikające z eksploatacji mieszkań (np. zużycie wody, energii elektrycznej i remontu mieszkań) dokonują najemcy w oparciu o protokół sporządzony przed dokonaniem zamiany mieszkań.
5. Przy udzieleniu zgody na zamianę należy uwzględnić:
- 1) regularność opłacania czynszu i innych należności związanych z najmem;
 - 2) ewentualność korzystania z dodatku mieszkaniowego przy zamianie na większy lokal.

Rozdział 5

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

- § 7. 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Miejskim.
2. Wniosek powinien zawierać:
- 1) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania;
 - 2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek);
 - 3) źródło dochodów członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich trzech miesięcy przed datą złożenia wniosku;
 - 4) określenie obecnych warunków lokalowych;
 - 5) określenie rodzaju lokalu, o jaki się ubiega;
 - 6) okres, na jaki ma być zawarta umowa najmu;
 - 7) inne warunki motywujące potrzebę najmu.

§ 8. 1. Do rozpatrzenia i załatwienia wniosków o najem lokali na czas nieokreślony i najem lokali socjalnych na czas określony upoważniony jest Burmistrz w oparciu o opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz w formie zarządzenia.
3. Komisja składa się z minimum 4 osób powoływanych spośród przedstawicieli Rady Miejskiej i pracowników Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.
4. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:
 - 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
 - 2) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu;
 - 3) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowania lokalu;
 - 4) kontrole zadań w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.

Rozdział 6

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

§ 9. 1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i ich współmałżonkowie, inne osoby wobec których

najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych i które zamieszkiwały faktycznie z najemcą przez okres co najmniej 5 lat do chwili jego śmierci oraz posiadają stały meldunek w danym lokalu.

2. Osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu są zobowiązane do jego opuszczenia najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub po jego śmierci.

3. W przypadku niedotrzymania powyższego terminu Burmistrz opróżni lokal w postępowaniu sądowym obciążając kosztami wynajmującego.

Rozdział 7

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

§ 10. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80 m² uprawnieni są wnioskodawcy, których stały dochód gwarantuje pokrycie kosztów wynajmu lokalu i których rodzina składa się z co najmniej 7 osób.

Rozdział 8

Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

§ 11. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy zamieszcza się Wieloletnim Programie Gospodarowania Zasobem Gminy Szepietowo.

§ 12. 1. Lokal przeznaczony do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w zakresie oświaty może być wynajęty osobie, która:

- 1) jest zatrudniona w placówce oświatowej, dla której organem prowadzącym jest gmina;
- 2) została zatrudniona na okres co najmniej jednego roku szkolnego.

2. Lokal przeznaczony do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w zakresie usług medycznych może być wynajęty osobie, która świadczy usługi medyczne, lub jest zatrudniona w zakładzie (placówce) świadczącej usługi medyczne na terenie gminy.

3. Przydział lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanej osoby.

4. W przypadku większej ilości chętnych do lokalu, pierwszeństwo najmu przysługuje osobom, które świadczą usługi lub są zatrudnione w placówkach, przy których bezpośrednio znajdują się lokale.

5. Do lokali mieszkalnych, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, nie stosuje się kryterium dochodowego i warunku zameldowania opisane w § 3.

6. Umowy najmu zawiera Burmistrz na czas nieokreślony lub na czas stosunku pracy.

Rozdział 9

Postanowienia końcowe

§ 13. 1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) oraz ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami).

2. Niniejsze zasady dotyczą wszystkich nieruchomości których właścicielem jest gmina jak również pozostających w zarządzie jednostek organizacyjnych gminy.