

**UCHWAŁA NR V/23/15
RADY GMINY JANÓW**

z dnia 25 marca 2015 r.

w sprawie uchwalenia zasad wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z . 2013 r poz. 594, zm. poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072) 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 (j.t. Dz. U. z 2014 r poz. 150) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy 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

Antoni Rymarski

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Gmina Janów 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 Wójt Gminy Janów, zwany dalej Wójtem.

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

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

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 % najniższej emerytury 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. 1. 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 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;
- 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 Wójta.

2. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokali, gdy w jej wyniku będzie przypadało 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. Stosunek najmu regulowany jest umową najmu.

2. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Gminy.

3. 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 upoważniony jest Wójt w oparciu o opinię Komisji Mieszkaniowej.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt w formie zarządzenia.

3. Komisja składa się z minimum 4 osób powoływanych spośród przedstawicieli pracowników Urzędu Gminy Janów i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

4. Do zadań 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;

Rozdział 6.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, 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 Wójt 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 (jeśli taki lokal wystąpi w zasobie mieszkaniowym gminy) uprawnieni są wnioskodawcy, których stały dochód gwarantuje pokrycie kosztów wynajmu lokalu i których rodzina składa się z co najmniej 7 osób.

Rozdział 8.
Postanowienia końcowe

§ 11. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego oraz Kodeksu Cywilnego.