

**UCHWAŁA NR XXXIX/197/2010
RADY GMINY JARACZEWO
z dnia 24 czerwca 2010 roku**

**w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Jaraczewo**

Na podstawie art. 21 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 ze zm.), Rada Gminy Jaraczewo, uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jaraczewo.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 ze zm.),
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Jaraczewo,
- 4) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Jaraczewo, położonych w budynkach komunalnych i w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy,
- 5) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Jaraczewo,
- 6) miesięcznym dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych,
- 7) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanej przez Prezesa ZUS w Monitorze Polskim,
- 8) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych,
- 9) wykaz – należy przez to rozumieć wykaz osób spełniających przesłanki umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy.

Rozdział II

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego
oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego
uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.**

§ 3.1. Za osoby spełniające kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem na czas nieoznaczony lokalu uważa się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 175% w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni

dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 4. Wysokość dochodów w gospodarstwie domowym uzasadniająca obniżkę czynszu wynosi:

- 1) o 30% gdy dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) o 10% gdy dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza od 75 do 100% najniższej emerytury.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi),
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym warunków pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział IV

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

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) nieposiadającym tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego,
- 2) zamieszkującym w lokalu podlegającym rozbiórze ze względu na zły stan techniczny,
- 3) które podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu,
- 4) które są uprawnione do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub orzeczenia sądowego.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy lokalu socjalnego przysługuje osobom, wobec których sąd nałożył na gminę obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego.

Rozdział V

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.

§ 8.1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonywana z inicjatywy najemców, jak i z inicjatywy gminy. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać między sobą zamiany zajmowanych przez nich lokali oraz z najemcami w innych zasobach.

2. Warunkiem zamiany dokonywanej na wniosek najemców jest zgoda Wójta Gminy oraz brak zaległości najemców w czynszu i opłatach eksploatacyjnych.

3. Wójt Gminy odmówi zgody na zamianę w przypadku, gdyby w jej wyniku powierzchnia

mieszkalna (pokoi) na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkania byłaby mniejsza niż 5 m².

§ 9. Wójt Gminy może zaproponować zamianę lokalu najemcy zajmującego lokal w mieszkaniowym zasobie gminy na inny lokal w związku z przeznaczeniem lokalu do sprzedaży (o ile najemca nie skorzysta z pierwszeństwa), a także w sytuacji, gdy jest to uzasadnione dla realizacji prawidłowej gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział VI

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

§ 10.1. Osoby ubiegające się o najem lokalu składają wniosek wraz z oświadczeniem o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych.

2. Osoby składające wniosek winny udokumentować spełnienie warunków określonych niniejszą uchwałą uprawniających do zawarcia umowy najmu.

3. Wnioski o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i o najem lokalu socjalnego składa się do Wójta Gminy w ciągu całego roku.

4. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale zostają wpisane do wykazu osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu.

5. Wskazania osoby do zawarcia umowy najmu dokonuje Wójt Gminy.

6. W celu zapewnienia kontroli i opiniowania wniosków o najem lokali działa Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy.

7. Regulamin działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej ustala Wójt Gminy .

Rozdział VII

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

§ 11.1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy może być zawarta umowa najmu, jeżeli osoby te spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) w stosunku do najemcy są rodzicami, dziećmi, teściami, pełnoletnim rodzeństwem, wnukami, dziadkami, osobami przysposobionymi i przysposabiającymi, osobami pozostającymi w rodzinie zastępczej,
- 2) zamieszkiwały stale z najemcą do chwili śmierci lub opuszczenia lokalu przez co najmniej 5 lat,
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 4) złożą wniosek o zawarcie umowy najmu w terminie 2 miesięcy od zaistnienia zdarzenia.

2. Umowa najmu może być także zawarta z innymi osobami niż należące do kręgu osób z ust. 1, o ile spełniają kryteria do zawarcia umowy wynikające z przepisów poprzedzających uchwały

3. Osoby pozostałe w lokalu nie będące uprawnionymi do zawarcia umowy najmu w myśl ust. 1 i 2 są zobowiązane do opuszczenia lokalu w terminie 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub od daty śmierci.

Rozdział VIII

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

§ 12.1. Umowa najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² może być zawarta z osobami spełniającymi kryteria wynikające z uchwały, pod warunkiem że w przypadku najmu powierzchnia użytkowa nie będzie przekraczała 10 m² na osobę uprawnioną do zamieszkania w wynajętym lokalu.

2. W przypadku braku osób uprawnionych w myśl ust. 1, najem będzie nawiązany na podstawie przetargu z uczestnikiem, który zaoferował najwyższą cenę.

§ 13. Traci moc uchwała Nr XLII/215/06 Rady Gminy Jaraczewo z dnia 18 maja 2006 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Jaraczewo (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 106, poz. 2603).

§ 14. Wykonanie uchwały powierzyć się Wójtowi Gminy Jaraczewo.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Roman Skrzypczak