

**UCHWAŁA NR V/18/2015
RADY GMINY RAKÓW**

z dnia 30 stycznia 2015 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Raków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art.40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz 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 (tj. Dz.U. z 2014 r., poz. 150) Rada Gminy Raków uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Raków, ustala zasady i kryteria wyboru osób na podstawie, których należy zawierać umowy najmu.
2. Mieszkaniowy zasób gminy składający się z lokali mieszkalnych, lokali socjalnych, przeznaczony jest do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Raków.
3. Lokale znajdujące się w zasobie wynajmuje się osobom, które spełniają warunki wynikające z niniejszej uchwały oraz osobom, których uprawnienia wynikają z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane są osobom posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Umowy najmu zawiera się na czas nieoznaczony za wyjątkiem umów zawieranych na wynajem lokali socjalnych.

**Rozdział 2.
Gospodarowanie lokalami**

§ 2.

Zasady ogólne.

1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu składa do Urzędu Gminy w Rakowie wniosek o najem lokalu wraz z opisem aktualnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i materialnej oraz dokumenty potwierdzające wysokość dochodów.
2. Wniosek rozpatruje Wójt Gminy Raków.
3. Kontrole nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje właściwa komisja Rady Gminy.
4. Nie przydziela się lokalu mieszkalnego w tym socjalnego, osobom posiadającym prawo do innego lokalu mieszkalnego.
5. Na czas nieoznaczony wynajmuje się lokale osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a nie kwalifikują się do najmu lokalu socjalnego.
6. Umowę najmu rozwiązuje się w przypadku nabycia przez najemcę prawa do innego lokalu/budynku mieszkalnego.
7. Stawki i zasady ustalania czynszu oraz udzielania obniżek szczegółowo zostały określone w obowiązującej w danym okresie, uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raków.

§ 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

1. Kryterium warunków zamieszkiwania spełniają osoby, które:

- a) są najemcami lokali gminnych, jeżeli powierzchnia użytkowa lokali w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 5m² lub powierzchnia mieszkalna nie przekracza 3 m²;
- b) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej.

§ 4.

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

1. Kryterium dającym pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego szczegółowo określa § 5.
2. Lokale socjalne znajdujące się w zasobie mieszkaniowym wynajmuje się osobom, które spełniają poniższe warunki:
 - a) nabyły prawo do lokalu socjalnego prawomocnym orzeczeniem właściwego sądu lub decyzji organu budowlanego;
 - b) zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych.
3. Umowy na wynajem lokali socjalnych zawiera się na okres do 1 roku z możliwością przedłużenia.

§ 5.

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

1. Przydział mieszkań uzależniony jest od wysokości dochodu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy przed rozpatrzeniem podania o przydział mieszkania. Wysokość dochodu w przypadku ubiegania się o wynajem lokalu na czas nieoznaczony nie może przekraczać:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym - 150% najniższej emerytury;
 - b) w gospodarstwie dwuosobowym 100% najniższej emerytury;
 - c) w gospodarstwie trzyosobowym – 80 % najniższej emerytury;
 - d) w gospodarstwie czterosobowym i większym – 70% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz .U. z 2009 r. nr 153, poz. 1227 z późn. zm.) w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.
2. Wysokość tego dochodu w przypadku ubiegania się o wynajem lokalu socjalnego nie może przekraczać
 - a) w gospodarstwie wieloosobowym 50% najniższej emerytury;
 - b) w gospodarstwie jednoosobowym 75% najniższej emerytury, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.
3. W sytuacji niespełniania warunków przez dotychczasowych najemców lokalu socjalnego do zawarcia następnej umowy najmu, gmina wzywa najemcę do opróżnienia i przekazania lokalu, w przypadku niewydania lokalu w wyznaczonym terminie występuje się na drogę sądową.
4. Decyzje o przydziale lokali podejmuje Wójt po zasięgnięciu opinii Komisji Społecznej Rady Gminy .

Rozdział 3.

Warunki dokonywania zamiany lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do innych zasobów

§ 6.

1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany zarówno w ramach zasobu Gminy jak i pomiędzy najemcami z innych zasobów.
2. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga pisemnej zgody wynajmującego.
3. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, następuje wyłącznie na pisemny wniosek zainteresowanych osób i wymaga zgody Wójta Gminy.
4. Mieszkania objęte zamianą nie mogą być obciążone zaległościami.
5. Koszty remontów lokali podlegających zamianie obciążają najemców.

Rozdział 4.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych, sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej

§ 7.

1. Informację o możliwości wynajęcia lokalu mieszkalnego lub socjalnego zamieszcza się na tablicy ogłoszeń na okres co najmniej 21 dni w siedzibie urzędu, w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości i na stronie internetowej urzędu. Informacja powinna zawierać: adres lokalu, powierzchnię, opłaty, przeznaczenie lokalu, termin składania wniosków, który wynosi co najmniej 30 dni od daty ogłoszenia.
2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, składa wniosek o najem lokalu mieszkalnego, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania, brak uzupełnienia w terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

Rozdział 5.

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

§ 8.

1. Umowa najmu w lokalu opuszczonym przez najemcę może zostać zawarta z osobami, które są pełnoletnie i pozostawały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, są jego osobami bliskimi, chyba, że najemca zamieszkał w lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości, co do którego ma tytuł prawny. Najem może nastąpić pod warunkiem, że osoba pozostawiona nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.
2. Umowa najmu w lokalu po śmierci najemcy może zostać zawarta z osobami pełnoletnimi, które zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci i nie wstąpiły w stosunek najmu oraz są jego bliskimi (zstępni, wstępni, osoby przysposobione oraz pozostające w faktycznym wspólnym pożyciu).

§ 9.

Tracą moc zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określone uchwałą Nr XXIV/142/2008 Rady Gminy Raków z dnia 15 grudnia 2008r. w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raków na lata 2009-2013 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy".

§ 10.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy

Jerzy Nowak