

**UCHWAŁA NR XVII/95/2016
RADY GMINY SIENNO**

z dnia 18 kwietnia 2016 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu gminy Sienno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz.446) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz.150 z późn. zm.) uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Sienno, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zwanej dalej „ustawą”.

2. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy odbywa się poprzez najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sienno, które przeznaczane są szczególnie do najmu jako lokale socjalne, zamienne i pomieszczenia tymczasowe w przypadkach, gdy Gmina jest zobowiązana do ich zapewnienia.

3. Lokale z mieszkaniowego zasobu mogą być oddawane w najem na rzecz osób wnioskujących, zamieszkujących na terenie Gminy Sienno, których warunki zamieszkiwania kwalifikują do ich poprawy.

4. Przez warunki mieszkaniowe kwalifikujące do ich poprawy uważa się:

1) zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym, w którym powierzchnia użytkowa przypadająca na członka gospodarstwa domowego wynosi:

- a) mniej niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym;
- b) mniej niż 10 m² w gospodarstwach jednoosobowych.

2) zamieszkiwanie w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

5. Dochody gospodarstwa domowego, o których mowa w uchwale ustala się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.).

§ 2. 1. Lokale socjalne mogą być oddawane w najem na rzecz osób, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego;
- 2) miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w miesiącu poprzedzającym dzień złożeniem wniosku o najem nie przekracza:
 - a) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) uzyskały prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądu lub;
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego lub;
- 3) zajmują lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia lub;
- 4) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie mają zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych, o ile przed umieszczeniem w domu dziecka zamieszkiwały na terenie Gminy Sienno lub;
- 5) uprawnione są do lokalu zamiennego na podstawie odrębnych przepisów.

§ 3. 1. Pomieszczenia tymczasowe przeznacza się do najmu na rzecz osób, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego z zastrzeżeniem ust.2.

2. Pomieszczenia tymczasowe nie przysługują osobom, które posiadają tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub innego pomieszczenia nadającego się do zamieszkania.

§ 4. Lokale mieszkalne mogą być oddawane w najem na czas nieoznaczony osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego;
- 2) miesięczny dochód na jednego członka w gospodarstwie domowym w miesiącu poprzedzającym dzień złożeniem wniosku o najem nie przekracza:
 - a) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) uzyskały prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądu lub;
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego lub;
- 3) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie mają zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych, o ile przed umieszczeniem w domu dziecka zamieszkiwały na terenie Gminy Sienno.

§ 6. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być zamieniane pomiędzy najemcami tych lokali w uzasadnionych przypadkach wyłącznie za zgodą wójta gminy.

2. Warunkiem ubiegania się o zgodę na zamianę jest brak zaległości w opłacaniu czynszu za najem lokali.

3. Zamianie nie podlegają lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

4. Zamiana lokalu wymaga zawarcia nowych umów najmu.

5. Nie dopuszcza się zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;

§ 6. 1. Wnioski o najem lokalu na czas nieznaczony oraz lokalu socjalnego składa się do Wójta Gminy.

2. Wójt Gminy kieruje wnioski do Komisji Mieszkaniowej.

3. Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy.

4. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi:

- a) pracownik urzędu gminy prowadzący sprawy z zakresu gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy,
- b) kierownik GOPS-u,
- c) przewodniczący Komisji Rolnictwa i Bezpieczeństwa Publicznego Rady Gminy.

5. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) przeprowadzenie oględzin miejsc zamieszkania osób ubiegających się o najem lokalu;
 - 2) sporządzenie opinii o najem lokalu z uwzględnieniem kryteriów określonych w niniejszej uchwale;
 - 3) podjęcie rozstrzygnięcia o zakwalifikowaniu osób do najmu lokalu i o umieszczeniu ich na liście oczekujących na najem.
6. Wójt Gminy zatwierdza listy sporządzone przez Komisję Mieszkaniową.

§ 7. 1. Informację o osobach, które zakwalifikowano do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, Wójt Gminy niezwłocznie podaje do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie na BIP-ie oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń urzędu gminy.

2. Informacja zawierać powinna pouczenie o miejscu i terminie składania zastrzeżeń i uwag z tym, że termin nie może być krótszy niż 14 dni od dnia podania informacji do publicznej wiadomości.

3. Wójt Gminy zobowiązany jest do zbadania zasadności złożonych zastrzeżeń i uwag i do udzielenia odpowiedzi na piśmie.

4. Wójt Gminy wskazuje osobom zakwalifikowanym do najmu wg kolejności na liście wolny lokal z propozycją zawarcia umowy.

5. Brak zgody na zawarcie umowy najmu wskazanego przez Wójta Gminy lokalu skutkuje umieszczeniem na końcu listy oczekujących na najem.

6. Wnioski o najem lokalu podlegają ponownej ocenie przez Komisję Mieszkaniową, jeżeli od dnia zakwalifikowania do najmu upłynęło więcej niż 12 miesięcy i nie zawarto umowy najmu.

7. Wójt Gminy aktualne listy osób zakwalifikowanych do najmu podaje do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie na BIP-ie oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń urzędu gminy nie rzadziej niż raz na kwartał.

§ 8. 1. Wobec osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, wszczyna się postępowanie zmierzające do opróżnienia lokalu z zastrzeżeniem ust.2.

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy mogą otrzymać ten lokal w najem, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 2) zamieszkiwały wspólnie z najemcą co najmniej 5 lat ;
- 3) posiadają dochody określone w § 4 pkt. 2 uchwały.

§ 9. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom zakwalifikowanym do najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) gospodarstwo domowe składa się co najmniej 6 osób;
- 2) zamieszkują na terenie Gminy Sienno z zamiarem stałego pobytu co najmniej 2 lata.

§ 10. 1. Wójt Gminy może zastosować obniżkę czynszu na pisemny wniosek najemcy na okres 6 miesięcy.

2. Obniżkę czynszu można zastosować wobec najemcy posiadającego tytuł prawny do najmowanego lokalu mieszkalnego, którego miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego z ostatniego miesiąca poprzedzającego datę złożenia wniosku o obniżkę, nie przekracza:

- a) 75% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego;
- b) 100% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

3. Wysokość obniżek czynszu jest zależna od dochodów gospodarstwa domowego.

4. Obniżka czynszu dla wieloosobowego gospodarstwa domowego wynosi:

- 1) przy dochodach od 65% do 75% najniższej emerytury na osobę – 5% ustalonej w umowie najmu kwoty czynszu;
- 2) przy dochodach od 50% do 65% najniższej emerytury na osobę – 10% ustalonej w umowie najmu kwoty czynszu;
- 3) przy dochodach poniżej 50% najniższej emerytury na osobę – 15% ustalonej w umowie najmu kwoty czynszu.

5. Obniżka czynszu dla jednoosobowego gospodarstwa domowego wynosi:

- 1) przy dochodach od 75% do 100 % najniższej emerytury na osobę – 5% ustalonej w umowie najmu kwoty czynszu;
- 2) przy dochodach od 50% do 75% najniższej emerytury na osobę – 10% ustalonej w umowie najmu kwoty czynszu;
- 3) przy dochodach poniżej 50% najniższej emerytury na osobę – 15% ustalonej w umowie najmu kwoty czynszu.

§ 12. Traci moc uchwała Nr XX/123/2008 Rady Gminy Sienno z dnia 30 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Sienno.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 14. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Roman Markiewicz