

**UCHWAŁA NR V/33/2011
RADY GMINY BARCIANY**

z dnia 24 lutego 2011 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), w związku z 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 późn. zm.), Rada Gminy Barciany uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

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

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Barciany składa się z lokali mieszkalnych i lokali socjalnych, znajdujących się w budynkach będących własnością lub współwłasnością gminy.

2. Decyzję w sprawie przekwalifikowania lokali z mieszkalnych na socjalne i odwrotnie podejmuje Wójt Gminy Barciany.

Rozdział 2.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 3. Wójt Gminy powołuje w drodze zarządzenia Społeczną Komisję Mieszkaniową jako organ doradczy w sprawach opiniowania wniosków wniosków i list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy oraz lokali socjalnych.

§ 4. Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne wyłącznie członkom wspólnoty samorządowej Gminy , Barciany którzy mają pobyt stały na terenie gminy i spełniają kryteria zawarte w rozdziale III uchwały.

§ 5. 1. Wynajmującym jest gmina reprezentowana przez podmiot upoważniony przez Wójta Gminy – Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Barcianach, pełniący funkcję zarządcy. Dotyczy to także wspólnot mieszkaniowych sprawujących zarząd budynkami stanowiącymi współwłasność gminy.

2. Nawiązanie stosunku najmu następuje na drodze pisemnej umowy zawieranej pomiędzy najemcą, a wynajmującym na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wydanego przez Wójta Gminy.

3. Podnajem lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu mieszkaniowego wymaga pisemnej zgody Wójta Gminy Barciany po wcześniejszym zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową.

§ 6. 1. O najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Barciany mogą ubiegać się osoby, które spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
- 2) zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych i są w trudnej sytuacji finansowej,
- 3) zamieszkują w lokalach, które nie spełniają warunków pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz w lokalach, w których występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
- 4) są osobami bezdomnymi.

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które uprawnione są do lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy o najem lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom, które zostały pozbawione możliwości zamieszkania w dotychczas zajmowanym mieszkaniu w przypadku wyroku sądowego o eksmisję.

§ 8. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Barciany mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez nich lokali z najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Zamiana, o której mowa w ust. 1 wymaga zgody Wójta Gminy.

3. Osoby wnioskujące o wzajemną zamianę lokali są zobowiązane do uregulowania zadłużeń czynszowych w lokalach będących przedmiotem zamiany.

4. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę przypadać będzie mniej niż 5 m² powierzchni pokoi.

§ 9. 1. Najemca lokalu, w szczególnie uzasadnionych przypadkach może wystąpić z wnioskiem o jego podział na odrębne, samodzielne lokale, jeżeli taki podział jest możliwy do wykonania oraz zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Najemca lokalu może wystąpić o przyłączenie do swojego lokalu zwolnionego lokalu znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie, o ile przemawiają za tym zasady współzycia społecznego.

§ 10. 1. Poza przypadkami określonymi w art. 691 Kodeksu Cywilnego oraz wcześniejszymi postanowieniami uchwały gmina może zawierać umowy najmu również w następujących przypadkach:

- 1) z osobami bliskimi najemcy, przez których rozumie się zstępnych, wstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu, zamieszkującymi i zameldowanymi z najemcą co najmniej 2 lata w przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu, skutkującego rozwiązaniem umowy najmu,
- 2) z osobami bliskimi najemcy, przez których rozumie się zstępnych, wstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu, zamieszkującymi i zameldowanymi z najemcą co najmniej 2 lata - na wniosek najemcy, w przypadku gdy zobowiązują się do zamieszkania wspólnie z dotychczasowym najemcą do chwili śmierci.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia ponownie umowy najmu z dotychczasowym najemcą lokalu, na wniosek osoby wobec której z przyczyn nie płacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczenia eksmisji z lokalu w przypadku uregulowania zadłużenia czynszu i kosztów sądowych.

§ 11. 1. Lokale, których najem związany będzie ze stosunkiem pracy mogą być najmowane bez względu na warunki zamieszkiwania i bez względu na wysokość dochodów osobom sprowadzonym do danej miejscowości z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe związane z rodzajem wykonywanej przez nie pracy zawodowej lub posiadanymi kwalifikacjami.

2. Umowę najmu na lokal, o którym mowa w ust. 1 zawiera się na czas określony z możliwością przedłużenia.

Rozdział 3. Kryteria dochodowe

§ 12. 1. Osoby starające się o najem mieszkania winny spełniać następujące kryteria dochodowe:

- 1) w przypadku lokali mieszkalnych dochód nie może przekraczać 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym.
- 2) w przypadku lokali socjalnych miesięczny dochód nie może przekraczać 125% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Dla prawidłowego obliczenia dochodów gospodarstw domowych należy stosować zasady wynikające z ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

3. Kwota najniższej emerytury ogłaszana jest w Komunikatach Prezesa Ubezpieczeń Społecznych publikowanych w „Monitorze Polskim”.

4. Przy zawieraniu umów najmu na lokale o powierzchni powyżej 80 m² Wójt Gminy, biorąc pod uwagę koszt utrzymania lokalu nie stosuje kryterium zawartego ust. 1 do 3 niniejszego paragrafu.

Rozdział 4. Zasady gospodarowania zasobami mieszkaniowymi

§ 13. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu winny złożyć stosowny wniosek w Urzędzie Gminy w Barcianach

2. Wnioski wstępnie - pozytywnie zakwalifikowane w oparciu o kryteria niniejszej uchwały przedstawione są Komisji Mieszkaniowej.

3. Spośród osób, których wnioski uzyskały pozytywną opinię tworzy się listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

4. Osoby ujęte na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu do chwili ich realizacji, mogą być poddane weryfikacji.

5. W przypadku dwukrotnej odmowy przyjęcia proponowanego lokalu mieszkalnego osoba podlega skreśleniu z listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

6. Wójtowi Gminy przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal w przypadku, gdy najemca nie przestrzega umowy najmu, a w szczególności:

- 1) zalega z opłatami czynszu za okres co najmniej 3 miesięcy,
- 2) dokonuje dewastacji lokalu.

7. Najemcy zalegającemu z opłatami za czynsz oraz pobór wody nie przysługuje prawo do starania się o poprawę standardu mieszkania. Warunkiem ponownego rozpatrzenia wniosku jest brak zaległości w opłatach za czynsz przez kolejnych 6 miesięcy.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 14. Traci moc Uchwała Nr X/35/2007 Rady Gminy Barciany z dnia 27 czerwca 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Barciany oraz określenia kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony oraz lokalu socjalnego

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Barciany.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Wiesława Małgorzata
Klaczko-Dyjas**