

**UCHWAŁA NR III/12/2018
RADY GMINY ELK**

z dnia 18 grudnia 2018 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 t.j.) oraz art. 20 ust. 1, art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 i art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 t.j.) Rada Gminy Elk uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Elk” stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

§ 3. Traci moc Uchwała nr XXXVI/348/2005 Rady Gminy Elk z dnia 29 listopada 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Elk.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy
Elk


Mirosław Radywoniuk

Załącznik do uchwały Nr III/12/2018

Rady Gminy Elk

z dnia 18 grudnia 2018 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ELK

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Elk tworzą lokale określone w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 t.j.).

2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Elk wchodzi lokale określone w art. 2 ust. 1 pkt. 4,5,6 i 10 ustawy, o której mowa w pkt 1.

§ 2. Wynajmującym lokale mieszkalne jest Gmina Elk reprezentowana przez Wójta Gminy Elk lub podmiot przez niego upoważniony w tym zarządcę.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Przy najmie lokalu na czas nieoznaczony, najemcą lokalu może zostać osoba, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Przy najmie lokalu socjalnego na czas oznaczony, najemcą lokalu może zostać osoba, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Ustala się wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu:

- 1) do 50 % najniższej emerytury- w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) do 40 % najniższej emerytury- w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. Do dochodu, o którym mowa w §3 zalicza się dochód przeliczony na członka gospodarstwa domowego według przepisów ustawy z 21 czerwca 2001 r o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. 2017 poz. 180 t.j.).

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w wieloosobowym gospodarstwie domowym, w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego poniżej 10 m² tej powierzchni;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia technicznych wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających ze stanu zdrowia wnioskodawcy lub członków rodziny, potwierdzonego odpowiednim zaświadczeniem lekarskim lub orzeczeniem o niepełnosprawności;
- 4) zamieszkiwanie w lokalu socjalnym, którego najem nie może być przedłużony ze względu na wysokość osiągniętego przez najemcę dochodu.

Rozdział 4.

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

§ 6. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy określonego w art. 20 ust. 2 ustawy, o której mowa §2, przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, spełniają warunki opisane w § 5 oraz:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) podlegają wykwaterowaniu z budynku przeznaczanego do rozbioru;
- 3) znajdują się w szczególnie trudnych warunkach bytowych (osoby samotnie wychowujące dzieci), zdrowotnych (niedostosowanie lokalu do potrzeb osoby niepełnosprawnej) osoby będące ofiarami przemocy w rodzinie potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym;
- 4) opuścili dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a które przed umieszczeniem w domu dziecka zamieszkiwały na terenie gminy Ełk i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 5) nabyli prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.

Rozdział 5.

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

§ 7. 1. Zamiana lokali dokonywana jest w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga uzyskania pisemnej zgody stron i pisemnej zgody wynajmującego wyrażonej po przedstawieniu opinii przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3. Zgoda na dokonanie zamiany pomiędzy osobami zainteresowanymi, może być wydana, gdy jest uzasadniona ze względu na ich słuszne interesy, a w szczególności:

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu;
- 2) możliwość uzyskania w drodze zamiany mieszkania położonego w pobliżu miejsca pracy;
- 3) względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

4. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest brak zaległości w opłatach za używanie lokali będących przedmiotem zamiany lub spłacenie tych zaległości przed zawarciem umowy najmu lokali.

5. Zamiana lokali nie może spowodować pogorszenia warunków mieszkaniowych osób zamieszkujących w lokalach objętych zamianą, tj. w żadnym z lokali mieszkalnych na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przypadać mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej pokoi.

§ 8. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo- odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo- odbiorczym.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 9. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ełk składają do Wójta Gminy Ełk wniosek o najem lokalu.

2. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) oświadczenie potwierdzające źródła dochodu gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;

- 2) w przypadku, gdy wnioskodawca lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania są osobami niepełnosprawnymi- orzeczenie o niepełnosprawności;
- 3) inne dowody motywujące potrzebę najmu lokalu;
- 4) w przypadku ubiegania się o lokal socjalny z tytułu egzekucji z dotychczasowego lokalu mieszkalnego- prawomocny wyrok sądu orzekający prawo do lokalu socjalnego.

§ 10. 1. W celu poddania spraw mieszkaniowych kontroli społecznej rozpatrywanie wniosków o najem lokalu odbywa się przy udziale powołanej przez Wójta Gminy Ek w drodze zarządzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej, w skład której wchodzi:

- 1) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Elku,
- 2) przedstawiciel Rady Gminy Elk,
- 3) przedstawiciele Urzędu Gminy Elk,
- 4) inne osoby zaangażowane w problematykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Elk.

2. Do zadań komisji należy opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

6. W oparciu o opinię wydaną przez komisję Wójt Gminy Elk podejmuje ostateczną decyzję o przydziale lokalu.

§ 11. Umowy najmu lokalu zawiera się niezwłocznie po zatwierdzeniu wniosku przez Wójta Gminy Elk.

§ 12. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na okres 2 lat z możliwością ich przedłużenia na następny okres, jeżeli lokator znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

Rozdział 7.

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

§ 13. 1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu mieszkalnego przez głównego najemcę, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami wymienionymi w art. 691§ 1 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu po wyprowadzeniu się głównego najemcy i spełniają następujące warunki:

- 1) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
- 2) utrzymują lokal w należytym stanie.

2. Przepisu ust.1 nie stosuje się, jeżeli:

- 1) najemca opuszczający lokal ma możliwość zabrania ze sobą osoby wspólnie z nim zamieszkującej;
- 2) przeprowadził się do lokalu lub domu, do którego uzyskał tytuł prawny.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 14. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lub osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 osób. W przypadku, braku wniosków, gdzie liczba zgłoszonych do zamieszkiwania osób wynosi 7 i więcej, lokal może być wynajęty rodzinie liczącej mniej osób.