Załącznik nr 1 do uchwały

Nr XLIX/307/2018
 Rady Gminy Jedlnia-Letnisko

z dnia 29 stycznia 2018 r.

w sprawie zasad wynajmowania

lokali wchodzących w skład mieszkaniowego

zasobu Gminy Jedlnia-Letnisko

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu**

**gminy Jedlnia-Letnisko**

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jednia-Letnisko.

2. Wójt Gminy Jedlnia-Letnisko dysponuje mieszkaniowym zasobem gminy.

3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jedlnia-Letnisko wchodzą następujące rodzaje lokali: lokale mieszkalne i lokale socjalne.

4. Zarządcą budynków jest Wójt Gminy Jedlnia-Letnisko.

5. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawiera się na czas nieoznaczony.

6. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata.

**Rozdział 2.**

**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**

§ 2. Prawo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobie, która stale zamieszkuje na terenie Gminy Jedlnia-Letnisko i spełnia łącznie następujące kryteria:

 - w lokalu, w którym zamieszkuje na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoje+kuchnia),

 - średni miesięczny dochód wyliczony w myśl ustawy o dodatkach mieszkaniowych na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, zaś w gospodarstwie wieloosobowym 125 % najniższej emerytury.

 3. Do wynajmu lokalu socjalnego może być zakwalifikowana osoba, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

 - 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

 - 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

**Rozdział 3.**

**Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

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

1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m2 w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m2 w gospodarstwie jednoosobowym,

2) konieczność przekwaterowania osób z uwagi na rozbiórkę budynku, bądź z uwagi na jego kapitalny remont – na podstawie opinii właściwego organu nadzoru budowlanego,

3) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych,

4) warunki zamieszkiwania określone w pkt 3 nie muszą być spełnione łącznie

**Rozdział 4.**

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

§ 4. 1. Pierwszeństwo do wynajmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,

2) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności,

3) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,

4) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,

5) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w niedostatku.

2. Do lokalu socjalnego mogą być również zakwalifikowane osoby, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu.

**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**

§ 5. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga pisemnej zgody Wójta Gminy.

2. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

3. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda wynajmującego na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

§ 6. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach następuje za zgodą obu wynajmujących lub właściciela lokalu zajmowanego w innych zasobach.

**Rozdział 6.**

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

§ 7. Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego.

§ 8. 1. Wniosek podlega zaopiniowaniu przez 3-osobową Społeczną Komisję Mieszkaniową w skład której wchodzą pracownik Urzędu Gminy, pracownik GOPS i radny Gminy Jedlnia-Letnisko.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy.

3. Komisja Mieszkaniowa zwoływana jest w miarę potrzeb.

4. Do zadań Komisji należy:

a) sprawdzenie w miejscu zamieszkania warunków mieszkaniowych i danych zawartych we wniosku o przydział mieszkania,

b) sporządzenie projektu listy przydziału mieszkań,

c) opiniowanie wniosków o przydział lokali mieszkalnych.

5. Na podstawie pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej Wójt Gminy podejmuje decyzję w sprawie przydziału lokalu mieszkalnego.

6. W przypadku braku lokali wnioskodawca zostaje umieszczony na liście osób oczekujących, co nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku.

**Rozdział 7.**

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

§ 9. Pełnoletnie dzieci, osoby przysposobione, rodzice, rodzeństwo, małżonek nie będący współnajemcą, osoba, która pozostawała we wspólnym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy na czas nieoznaczony. Nie dotyczy to sytuacji, gdy najemca zamieszkuje na terenie gminy Jedlnia-Letnisko; w lokalu (domu) stanowiącym jego własność, bądź uzyskanym na podstawie umowy najmu lub spółdzielczego prawa do lokalu, a jego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest większa niż 5 m2 w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m2 w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 10. Wstępni, zstępni, rodzeństwo, zięć oraz synowa najemcy, którzy na podstawie przepisów kodeksu cywilnego nie są uprawnieni do wstąpienia w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli zamieszkiwali wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci.

§ 11. 1. Osoby, które pozostawały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy i z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu zobowiązane są, bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

**Rozdział 8.**

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

§ 12. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m2 mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 członków oraz w innych uzasadnionych przypadkach.