**UCHWAŁA Nr XIX/129/2012r.**

**RADY GMINY Lubrza**

z dnia 26 września 2012r.

**w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład**

 **mieszkaniowego zasobu Gminy Lubrza.**

Na podstawie art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze. zm.) 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 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)

 Rada Gminy Lubrza uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gmina Lubrza w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr VI/41/2007r. Rady Gminy w Lubrzy z dnia 13 kwietnia 2007r. w sprawie zasad wynajmowani lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

 **Załącznik Nr 1**

 **do uchwały Nr XIX/129/2012r. Rady Gminy Lubrza**

 **z dnia 26 września 2012r.**

Rozdział 1 **Przepisy ogólne**

§1.1. Ilekroć w uchwale niniejszej jest mowa o:

1) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.),

2) gminie - rozumie się przez to Gminę Lubrza,

3) wynajmującym - rozumie się przez to Samorządowy Zakład Budżetowy w Lubrzy,

4) dochód miesięczny - rozumie się dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71 poz.734 ze zm.)

2.Uchwała ma zastosowanie do lokali stanowiących własność gminy.

3.Gmina gospodarując gminnym zasobem mieszkaniowym zaspokaja potrzeby mieszkaniowe osób (rodzin) zamieszkujących na terenie gminy Lubrza, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości.

4.Dysponentem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest Wójt.

5.Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na wynajem:

1) na czas nieoznaczony,

2) na czas oznaczony w przypadku lokali socjalnych.

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY LUBRZA**

Rozdział 2

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

**§ 2. Określa się wysokość dochodu uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony:**

1) **w gospodarstwie wieloosobowym**, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 125% najniższej emerytury, ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w wysokości obowiązującej w dniu złożenia wniosku, zwaną w dalszej treści Zasad „najniższą emeryturą”,

2) **w gospodarstwie jednoosobowym,** jeżeli średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 175% najniższej emerytury.

**§ 3. Określa się wysokość dochodu uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego:**

1) **w gospodarstwie wieloosobowym**, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 75% najniższej emerytury,

2) **w gospodarstwie jednoosobowym**, jeżeli średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 100% najniższej emerytury.

§ 4. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby określone w § 2, których miesięczny dochód nie przekracza 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 100% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3

**Warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy**

§ 5. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalach, w których powierzchnia mieszkania dotychczas zajmowanego lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m2 w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 10m2 w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 4

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

§ 6. *Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom nie posiadającym tytułu prawnego do innego lokalu:*

1) pozbawionym lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,

2) zajmującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie,

3) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z zamierzonymi inwestycjami gminy,

4) którym przysługiwało prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i które nie skorzystały z przysługującego im pierwszeństwa w jego nabyciu,

5) zajmujący lokale socjalne, którzy utracili uprawnienia do ich dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 3, a spełniają kryterium dochodowe określone w § 2,

6) które znajdują się w złych warunkach mieszkaniowych i trudnej sytuacji materialnej,

§ 7. *Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:*

1) w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do lokalu socjalnego,

2) opuszczającym dom dziecka (placówkę oświatowo-wychowawczą) w związku z uzyskaniem pełnoletniości – mieszkańcom Gmina Lubrza – i spełniającym kryterium dochodowe, o którym mowa w § 3,

3) bezdomne,

4) znajdujące się w niedostatku i złych warunkach mieszkaniowych,

5) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

§ 8. Okres na jaki ma być zawarta umowa najmu na lokal socjalny określa Wójt. **Okres ten nie może być dłuższy niż 1 rok.** Umowę tę można przedłużyć na następne okresy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy i nie posiada zaległości.

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**

§ 9.1. Za zgodą wynajmującego, wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności, można dokonać zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jak również pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach z tym zastrzeżeniem, że na osobach dokonujących zamiany lokali nie ciążą żadne zobowiązania wynikające z tytułu najmu lokali.

2. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisania protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcia 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 oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej**

**§ 10**

1.Wnioski osób o których mowa w § 6 pkt. 6 oraz w § 7 pkt. 4 spełniających wymogi określone niniejszą uchwałą opiniuje 4**-osobowa Społeczna Komisja Mieszkaniowa**.

**2.Powołuje się Społeczną Komisję Mieszkaniową w składzie:**

**1/ Mirosław Ociepa - dyr. Sam. Zakł. Budż. przewodniczący**

**2/ Kamila Ognista – kierownik OPS członek komisji**

**3/ Danuta Hołowaty – inspektor członek komisji**

**4/ Jan Szeremeta – sołtys wsi Buczyna członek komisji**

3.Do zadań Komisji należy:

-sprawdzenie w miejscu zamieszkania warunków mieszkaniowych i danych

 zawartych we wniosku o przydział mieszkania,

-opiniowanie napływających od mieszkańców wniosków o zawarcie umowy najmu,

-opiniowanie uwag i zastrzeżeń zgłoszonych do projektu listy przydziałów mieszkań.

**§ 11**

1.Wnioski osób ubiegających się i najem lokalu mieszkalnego, socjalnego lub jego zamianę, składane są w Urzędzie Gminy w Lubrzy i wpisywane są do rejestru wg kolejności wpływu.

2.Wnioskodawca obowiązany jest podać we wniosku:

-dane personalne wnioskodawcy i osób z nim zamieszkujących,

-dane o dochodach brutto rodziny z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę zakwalifikowania wniosku,

-dane o posiadaniu tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego,

-opis aktualnych warunków mieszkaniowych,

-uzasadnienie wystąpienia o przydział lub zamianę lokalu.

3.Do wniosku należy dołączyć:

-dokumenty potwierdzające dochód wnioskodawcy oraz osób wymienionych we wniosku,

 -wyrok o rozwodzie lub separacji,

-oświadczenie wnioskodawcy o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych.

**§ 12**

1.Złożone wnioski podlegają wstępnej weryfikacji dokonanej przez Wójta Gminy.

2.Nie podlegają rozpatrzeniu wnioski:

-nieprawidłowo wypełnione i niekompletne zwracane są wnioskodawcy ze wskazaniem braków oraz terminu, do upływu którego powinny być uzupełnione,

-osób które zbyły lub zdały dobrowolnie lokal lub budynek mieszkalny,

-osób które dokonały dobrowolnej zamiany mieszkania na lokal o mniejszej

strukturze,

3.Wnioski, których braki formalne nie zostały uzupełnione w terminie pozostawia się bez rozpoznania.

4.Kompletne i prawidłowo wypełnione wnioski są opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową,która po ich szczegółowej analizie w oparciu o niniejsze zasady najmu lokali wnioskuje w przypadku spełnienia warunków przez wnioskodawcę o zakwalifikowanie go na listę osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego, socjalnego lub zamianę mieszkania.

5.Opinia Komisji może być poprzedzona oględzinami lokalu i dokonaniem oceny warunków socjalno bytowych.

**§ 13**

1.Wniosek o najem lub zamianę mieszkania, winien być rozpatrzony na najbliższym posiedzeniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2.Posiedzenie komisji zwołuje przewodniczący komisji. Posiedzenia komisji odbywają się w zależności od ilości złożonych wniosków.

3.Wójt Gminy sporządza listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy na rok następny na podstawie wniosków zaopiniowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową. Lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy zostaje podana do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy na okres 14 dni. W okresie tym osoby zainteresowane mają prawo wniesienia uwag i zastrzeżeń, które rozpatruje Wójt po zasięgnięciu opinii Komisji. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń Wójt sporządza i podaje do publicznej wiadomości listę przydziału mieszkań poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy na okres 14 dni.

4.Listy sporządza się raz w roku w miesiącu listopadzie, na rok następny biorąc pod uwagę datę wpływu wniosku oraz realne możliwości zaspokojenia potrzeb osób i rodzin.

5.Lista obowiązuje przez rok, podlega weryfikacji w zakresie danych, które uległy zmianie.

**§ 14**

W przypadku, gdy ilość pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przydział lub zamianę lokali jest większa niż ilość mieszkań którymi dysponuje Gmina, pierwszeństwo ustala się w oparciu o sytuację socjalno-bytową rodzin.

Rozdział 7

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

§ 15.1. Wynajmujący może nawiązać umowę najmu lokalu z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, innymi niż wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego, pod warunkiem stałego zamieszkiwania przez te osoby z najemcą i nieposiadania własnego lokalu bądź możliwości zamieszkiwania w innym lokalu, do którego posiadają tytuł prawny.

2. Wynajmujący może nawiązać umowę najmu lokalu z osobami, które pozostały po opuszczeniu lokalu przez najemcę, gdy osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu oraz gdy:

1) co najmniej 5 lat zamieszkiwały w lokalu opuszczonym przez najemcę;

2) są osobami bliskimi najemcy, przez których rozumie się wstępnych, zstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz pełnoletnie dzieci rodzeństwa, małżonków rodzeństwa dzieci przysposobione ich małżonków i pełnoletnie dzieci oraz osobę pozostającą we wspólnym pożyciu z najemcą.

3. Wynajmujący może nawiązać umowę najmu z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy lub które pozostały w lokalu po jego opuszczeniu przez najemcę, gdy oczekują na najem lokalu na czas nieoznaczony, nie posiadają tytułu prawnego do lokalu oraz gdy co najmniej 5 lat zamieszkiwały w lokalu za zgodą wynajmującego.

Rozdział 8

**Kryteria oddawania w najem lokalu o powierzchni przekraczającej 80m2**

§ 16. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m2 mogą być oddawane w najem rodzinom lub za zapłatą czynszu wolnego.

Rozdział 9

**Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy**

§ 17. Wynajmujący może nawiązać umowę najmu lokalu związanego ze stosunkiem pracy z osobami niezbędnymi z uwagi na potrzeby kadrowe gminy w związku z rodzajem wykonywanej pracy, jeżeli osoby te nie posiadają w gminie Lubrza prawa do lokalu mieszkalnego.