

Uchwała Nr XXIX/191/08
RADY GMINY RADZANOWO

z dnia 18 grudnia 2008 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radzanowo.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r – O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r – O samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), Rada Gminy Radzanowo uchwala, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radzanowo.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Gminy:
Jolanta A. Sochacka

Załącznik
do uchwały Nr XXIX/191/08
Rady Gminy Radzanowo
z dnia 18 grudnia 2008r.

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

§ 1.

Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem najmu i zamiany wyłącznie na rzecz osób fizycznych.

§ 2.

Lokal mieszkalny może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobie, która spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) przed złożeniem wniosku o najem lokalu zamieszkiwała i była zameldowana na pobyt stały przez okres co najmniej 5 lat na terenie gminy Radzanowo,
- 2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego albo zamieszkuje w lokalu, w którym powierzchnia użytkowa na jedną osobę nie przekracza 5 m²,
- 3) średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku jest niższy niż 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3.

1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Radzanowo przysługuje w następującej kolejności:
 - 1) pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego,
 - 2) zajmującym lokale w budynkach stanowiących mienie komunalne gminy, przeznaczonych do rozbiórki decyzją organu nadzoru budowlanego,
 - 3) zajmującym lokale przeznaczone na cele edukacyjne i ochrony zdrowia,
 - 4) zajmującym lokale przeznaczone do rozbiórki w związku z inwestycją gminy,

- 5) rodzinom wielodzietnym znajdującym się w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągnięciem dochód nie wyższy niż 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - 6) osobom, które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości nie mając możliwości powrotu do lokalu zajmowanego przed umieszczeniem pod warunkiem, że ostatnim miejscem zamieszkania przed pobytem w domu dziecka był teren Gminy Radzanowo.
2. Za rodziny znajdujące się w trudnych warunkach mieszkaniowych uznaje się rodziny mieszkające w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej, a lokal nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stałych ludzi.
 3. Warunki określone w ust. 1 pkt 2 i 4 muszą być spełnione również w chwili zawarcia umowy najmu.
 4. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu.
Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego. Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego, ogłaszanego przez GUS.
 5. Średni miesięczny dochód ustala się przyjmując za podstawę dochód z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.
Dochód podlega ponownemu ustaleniu w momencie kwalifikowania do przydziału lokalu mieszkaniowego.

§ 4.

1. W przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, pierwszeństwo do zawarcia umowy przysługuje zamieszkującym i zameldowanym w tym lokalu przez okres co najmniej 5 lat:
 - 1) pełnoletnim dzieciom,
 - 2) osobom przysposobionym,
 - 3) rodzicom o ile spełniają kryterium określone w § 3 ust. 4.
2. W przypadku śmierci najemcy do wstąpienia w stosunek najmu stosuje się przepisy art. 691 Kodeksu cywilnego.
3. Zasady określone w ust. 1 i 2 nie dotyczą osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego lub domu jedno lub wielorodzinnego.
4. Umowy najmu lokali w budynkach szkolnych (lub po byłych szkołach) zawierane będą w pierwszej kolejności z nauczycielami a następnie pracownikami nie będącymi nauczycielami na czas wykonywania pracy.

§ 5.

1. Na lokale socjalne Rada Gminy może przeznaczyć lokale mieszkalne o obniżonym standardzie lecz nadające się do zamieszkania, w przypadku opuszczenia ich przez dotychczasowych najemców. W lokalu socjalnym powierzchnia pokoi przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m².
2. Lokal socjalny przysługuje:
 - 1) osobom, które zamieszkują w budynkach stwarzających zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, stwierdzone przez właściwy organ nadzoru budowlanego, jeżeli nie ma możliwości zapewnienia lokalu zamiennego,
 - 2) osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia Sądu,
 - 3) bezdomnym zamieszkującym poprzednio na terenie gminy.
3. Do wynajęcia lokalu socjalnego mogą być również zakwalifikowane osoby, które:
 - 1) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a przed umieszczeniem w domu dziecka zamieszkiwały w Gminie Radzanowo,

- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie tych osób do przydziału lokalu nie przekracza 120% w gospodarstwie jednoosobowym i 80% w gospodarstwie wieloosobowym, najniższej emerytury obowiązującej w tym okresie.
4. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres do 3 lat. Umowę tę można – na wniosek najemcy przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca spełnia nadal warunki uzasadniające zajmowanie takiego lokalu.

§ 6.

1. Zamiany lokali mieszkalnych można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek najemców posiadających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie po uzgodnieniu z Wójtem Gminy warunków zamiany.
3. Na wniosek najemcy zajmującego lokal w zasobach gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal w tych zasobach.

§ 7.

Sporządzenie protokołu uzgodnień dotyczącego ustaleń zamiany i podpisanie go przez wnioskodawców oraz Wójta, stanowi podstawę do zawarcia umów najmu z najemcami zamienianych lokali.

§ 8.

1. Osoba starająca się o lokal mieszkalny składa w siedzibie Urzędu Gminy:
 - 1) wniosek o najem lokalu mieszkalnego,
 - 2) oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
 - 3) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych w związku z postępowaniem wszczętym na wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony,
 - 4) zaświadczenie o dochodach.
2. Wniosek, który nie spełnia kryteriów w pkt 1, nie podlega rozpatrywaniu.
3. Wniosek spełniający kryteria w pkt 1 umieszcza się na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.
4. Lista osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na lokal mieszkalny na czas nieoznaczony jest sporządzana w następujący sposób;
 - a) kolejno wpływającym wnioskowi nadawane są kolejne numery porządkowe,
 - b) informacja o zakwalifikowaniu osób z list do zawarcia umów najmu na lokale mieszkalne na czas nieoznaczony będzie wywieszana na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy na okres 14 dni.
5. Przed zawarciem umowy najmu osoba oczekująca składa ponownie oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu.
6. Posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego powoduje skreślenie z listy zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów gminy.

§ 9.

Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², mogą być oddane w najem osobie, której dochody gwarantują w pełni pokrycie czynszu, innych opłat związanych z wynajęciem lokalu mieszkalnego tj. dochody średnio miesięcznie na jednego członka gospodarstwa domowego przekraczają 150% najniższej emerytury w okresie ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku.

§ 10.

Umowy w sprawie najmu lokali mieszkalnych, socjalnych i związanych ze stosunkiem pracy zawiera Wójt Gminy.

Przewodnicząca Rady Gminy:
Jolanta A. Sochacka