

Projekt

**UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Rąbino
z dniar.**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Rąbino**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.¹) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.²)
Rada Gminy Rąbino uchwala, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rąbino.

§ 3. Traci moc uchwała Nr VI/29/07 Rady Gminy Rąbino z dnia 01 marca 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rąbino (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 50, poz. 755).

§ 4.1. W celu poddania trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków kontroli społecznej powołuje się Społeczną Komisję Mieszkaniową jako organ doradczy Wójta Gminy Rąbino. Komisję powołuje w formie zarządzenia Wójt Gminy Rąbino na czas kadencji Rady Gminy, określając jednocześnie jej kompetencje.

2 W skład Komisji wchodzi pięciu członków, w tym dwóch przedstawicieli Rady Gminy wyznaczonych spośród radnych Rady Gminy Rąbino i trzech wyznaczonych przez Wójta Gminy Rąbino.

3. Komisję Mieszkaniową powołuje w drodze zarządzenia wójt Gminy Rąbino. W tym samym trybie Wójt Gminy Rąbino dokonuje zmian w składzie Komisji Mieszkaniowej

4. Członkiem Komisji Mieszkaniowej nie może być osoba zatrudniona na stałe w Urzędzie Gminy Rąbino .

5. Komisja Mieszkaniowa wybiera ze swego składu Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego i Sekretarza.

¹ Zmiany niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r., poz. 1309, 1696.

² Zmiany niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r., poz. 1309.

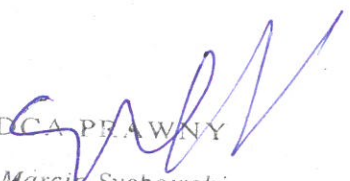
6. Komisja Mieszkaniowa działa na posiedzeniach zwoływanych przez Przewodniczącego Komisji lub z własnej inicjatywy. Posiedzenia Komisji odbywają się nie rzadziej niż jeden raz na pół roku.

7. Uchwały Komisji Mieszkaniowej zapadają zwykłą większością głosów w obecności, co najmniej trzech jej członków.

8. W razie nieobecności Przewodniczącego Komisji jego obowiązki przejmuje Zastępca Przewodniczącego.

9. Członkowie komisji nie otrzymują wynagrodzenia.

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


RADCA PRAWNY

mgr Marcin Sychowski
KO 525

UZASADNIENIE

W związku z tym, że Gmina Rąbino posiada zasoby mieszkaniowe, które muszą zostać ujęte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zaistniała konieczność, ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rąbino. Podstawą prawną podjęcia uchwały przez Radę Gminy Rąbino jest art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.).

W powyższym stanie rzeczy podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.

*Załącznik
do uchwały Nr
Rady Gminy Rąbino
z dnia*

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY RĄBINO

§ 1. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rąbino wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Rąbino.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Rąbino prowadzone jest na podstawie:

1) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

2) zasad określonych w uchwale w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rąbino.

§ 2. 1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony mają osoby:

1) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych,

2) podlegające przekwaterowaniu z dotychczas zajmowanego lokalu do lokalu zamiennego, z powodu przeznaczenia budynku lub lokalu na inne potrzeby, wynikające z działań Gminy Rąbino,

3) uprawnione do lokalu zamiennego na podstawie orzeczenia sądowego.

2. Osób wymienionych w ust. 1 nie dotyczy kryterium dochodowe.

§ 3. 1. W następnej kolejności lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Rąbino mogą zostać oddane w najem na czas nieoznaczony osobom spełniającym następujące warunki:

1) dochodowe – wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza miesięcznie:

a) w gospodarstwie jednoosobowym – 160 % najniższej emerytury,

b) w gospodarstwie wieloosobowym – 100 % najniższej emerytury;

2) mieszkaniowe – powierzchnia zajmowanego lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 5 m² lub zajmowany lokal nie nadaje się do dalszej eksploatacji

3) najemca nie posiada tytułu prawnego do żadnego innego lokalu.

2. Osoba wynajmująca lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rąbino składa deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających pisemne wezwanie do złożenia deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, a także oświadczenie o nieposiadaniu tytułu własności do innego lokalu mieszkalnego, raz na 3 lata.

3. Dochód, o którym mowa w ust. 1 ustala się w oparciu o dochody z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, jako średnią tych dochodów. Dochody ustala się według zasad obowiązujących w postępowaniu o przyznanie dodatków mieszkaniowych.

§ 4. Umowa najmu lokalu mieszkalnego, może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że lokator żąda zawarcia umowy na czas oznaczony.

§ 5. Gmina Rąbino gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom przebywającym na terenie Gminy Rąbino przez okres ostatnich 5 lat.

§ 6. 1. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego określa Wójt Gminy Rąbino w formie zarządzenia.

2. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% czynszu określonego w ust. 1.

§ 7. Wysokość czynszu naliczona według obowiązujących stawek może zostać obniżona maksymalnie o 30% najemcy, jeśli lokal przez niego zajmowany nie posiada podłączenia do instalacji kanalizacyjnej bądź wodociągowej.

§ 8. 1. Lokale mieszkalne o obniżonej wartości użytkowej i z gorszym wyposażeniem technicznym mogą być wynajmowane jako lokale socjalne.

2. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu,
- 2) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności,
- 3) opuściły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru i są mieszkańcami przebywającymi na terenie gminy.

3. Do wynajmu lokalu socjalnego mogą być zakwalifikowane osoby, które utraciły prawo do zajmowania lokalu mieszkalnego.

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

- 1) 110 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 60 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

5. Lokale socjalne wynajmowane mogą być wyłącznie na czas oznaczony, nie dłuższy niż 12 miesięcy, z możliwością przedłużenia na następny okres, jeśli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej przedłużenie umowy.

§ 9. 1. Wnioski osób ubiegających się o wynajem lokalu mieszkalnego lub socjalnego powinny być składane w Urzędzie Gminy Rąbino i rozpatrywane według kolejności, o której mowa w § 2, 3 i 8 niniejszego załącznika do uchwały.

2. Wnioski opiniowane są przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3. Projekty wykazów osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali winny być podane do wiadomości publicznej na okres 14 dni, z wyjątkiem osób, o których mowa w § 2.

4. Wykazy osób zakwalifikowanych do wynajmu, o których mowa w § 3 podlegają zatwierdzeniu przez Wójta Gminy Rąbino.

5. W przypadku posiadania wolnego lokalu socjalnego kwalifikacji do wynajmu dokonuje Wójt Gminy Rąbino.

§ 10. 1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą Wójta Gminy Rąbino.

2. Nie zezwala się na dokonanie zmiany, gdy w jej wyniku na osobę w gospodarstwie domowym przypadać będzie mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 10 m².

§ 11. 1. W przypadku śmierci najemcy, z pozostałymi stale zamieszkującymi w lokalu osobami, może zostać zawarta umowa najmu tylko w przypadku, gdy nie posiadają one innego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

2. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy lub opuszczeniu przez niego lokalu, zobligowane są do opuszczenia zajmowanego lokalu w terminie 3 miesięcy lub do złożenia wniosku o jego przyznanie, pod warunkiem, że spełniają warunki opisane w niniejszych zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rąbino.

§ 12. Umowy o wynajem lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Rąbino zawiera Wójt Gminy Rąbino.

§ 13. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być wynajmowane za czynszem wolnym.

2. Wynajęcie lokalu, o którym mowa w ust. 1, może być poprzedzone przetargiem. Umowa najmu zostanie zawarta z osobą, która zaoferuje najwyższy czynsz.

3. Przetarg może być ograniczony do osób zamieszkujących w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Rąbino, które zwolnią zajmowany obecnie lokal po wygraniu przetargu.

4. Zasady i tryb organizowania oraz przeprowadzanie przetargu określa Wójt Gminy Rąbino.

5. Stawka za czynszu uzyskana w wyniku przetargu ulega zmianie proporcjonalnie do stawki czynszu regulowanego.

6. Wynajmujący sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz lokali przeznaczonych do oddania w najem, o których mowa w § 13 ust. 1.

7. W wykazie, o którym mowa w ust. 6 określa się:

- 1) położenie i oznaczenie lokalu;
- 2) powierzchnię użytkową lokalu;
- 3) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje;
- 4) stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.