

**UCHWAŁA NR XXX/208/2016
RADY MIEJSKIEJ W IWONICZU-ZDROJU**

z dnia 17 listopada 2016 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Iwonicz-Zdrój.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 15) i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2016r., poz.446 z póź.zm.) oraz art.21 ust.1 pkt. 2) i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j. t. Dz.U. z 2016 r. poz.1610)

**Rada Miejska w Iwoniczu-Zdroju
u c h w a ł a, c o n a s t ę p u j e :**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Iwonicz-Zdrój.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Iwonicz-Zdrój.

2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi:

- 1) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
- 2) lokale socjalne, lokale zamienne, pomieszczenia tymczasowe wynajmowane na czas oznaczony,
- 3) lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Iwonicz-Zdrój,
- 2) Burmistrz Gminy – należy przez to rozumieć Burmistrza Gminy Iwonicz-Zdrój,
- 3) urząd gminy – należy przez to rozumieć Urząd Gminy w Iwoniczu-Zdroju,
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz.U. z 2016r., poz.1610),
- 5) ustawie o dodatkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (j.t. Dz.U. z 2013r., poz.966).
- 6) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Iwonicz-Zdrój,
- 7) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust.3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (j.t. Dz.U. z 2013r., poz.966).

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób gminy, o którym mowa w § 1 uchwały, służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz osób, którym przysługuje prawo do lokalu socjalnego, zamiennego lub pomieszczenia tymczasowego.

2. Lokale mieszkalne mogą być również wynajmowane osobom, które zostały sprowadzone na teren gminy z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe, związane z rodzajem wykonywanej pracy lub posiadanymi kwalifikacjami i zatrudnionymi w jednostkach organizacyjnych gminy.

§ 5. 1. Umowa o najem lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem lokali o których mowa w § 2, ust.2, pkt 2 i 3 niniejszej uchwały, może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem przypadku, o którym mowa w art. 5 ust.2 ustawy.

2. Umowa o najem lokalu socjalnego zawierana jest na czas oznaczony nie dłuższy niż trzy lata, z możliwością przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca znajduje się nadal w trudnej sytuacji materialnej i mieszkaniowej.

3. Umowa najmu pomieszczenia tymczasowego zawierana jest na okres od jednego do sześciu miesięcy.

§ 6. Pierwszeństwo w najmie lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy, przysługuje mieszkańcom gminy o niskich dochodach w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz spełniających co najmniej jeden z następujących warunków:

- 1) mieszkają w lokalach, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 10,0 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 20,0 m²,
- 2) mieszkają w lokalach uznanych za niemieszkalne,
- 3) mieszkają w lokalach, do których nie mają tytułu prawnego,
- 4) zamieszkują w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego lub w budynku o złym stanie technicznym, zagrażającym bezpieczeństwu ludzi lub mienia,
- 5) zostały pozbawione możliwości zamieszkania w dotychczas zajmowanym lokalu z przyczyn losowych np. powodzi, pożaru, katastrofy budowlanej, a nie mają uprawnień do lokalu zamiennego lub socjalnego,
- 6) opuszczają dom dziecka lub rodziny zastępczej w wyniku osiągnięcia pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały,
- 7) przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Burmistrza Gminy w zamian za lokal dostarczony przez urząd gminy, przy czym pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu ma osoba, która zwalnia lokal o większym metrażu na rzecz lokalu o mniejszym metrażu,
- 8) zostały dotknięte przemocą w rodzinie, a nie mają tytułu prawnego do lokalu zajmowanego wspólnie ze sprawcą przemocy,
- 9) zamieszkują w lokalu socjalnym, przy czym wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym jest wyższa niż wysokość dochodu uprawniająca do wynajmu lokalu socjalnego, lecz nie przekracza wysokości dochodu określonego w § 7 ust. 1, jeżeli osoby te nie naruszają regulaminu porządku domowego i regulują na bieżąco opłaty z tytułu najmu lokalu socjalnego.

§ 7. 1. Umowa o najem lokalu, o którym mowa w § 4 może zostać zawarta z osobą, której miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych,
obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2. Za miesięczny dochód uważa się 1/3 sumy wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego osiągniętych w ciągu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, ustalony na podstawie przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

§ 8. 1. Wynajem lokali socjalnych z mieszkaniowego zasobu gminy następuje na rzecz osób, które nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego oraz niski dochód na członka gospodarstwa domowego, jak również osobom, które posiadają prawomocny wyrok sądu w sprawie eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu z prawem do lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Do wynajmu mogą zostać zakwalifikowane osoby, których miesięczny dochód nie przekracza:

- 1) 125% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 2) 90 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych,
obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

3. Za dochód, o którym mowa w ust.2, uważa się dochód ustalony na podstawie przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

§ 9. 1. Najemcy, których miesięczny dochód nie przekracza 50% dochodu kwalifikacyjnego, o którym mowa w § 7 ust.1 i § 8 ust.2, nabywają prawo do obniżek czynszu najmu na okres 12 miesięcy.

2. Kwota obniżki czynszu jest uzależniona od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i może wynosić:

- 1) 50% czynszu najmu, jeżeli dochód gospodarstwa domowego nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 30% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych,

2) 25% czynszu najmu, jeżeli dochód gospodarstwa domowego nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 40% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 10. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2) zamieszkują w lokalu, który został uznany za niemieszkalny,
- 3) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia,
- 4) utraciły lokal w wyniku zdarzeń losowych, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,
- 5) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego ani nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym,
- 6) są bezdomne,
- 7) opuścili w związku z uzyskaniem pełnoletności domy dziecka lub rodziny zastępcze,
- 8) są dotychczasowymi najemcami lokali mieszkalnych, którym wypowiedziano umowy najmu, jeżeli znalazły się w niedostatku i zalegają z opłatami za zajmowane lokale mieszkalne,
- 9) wyrażą zgodę na zamianę dotychczas zajmowanego komunalnego lokalu mieszkalnego, na lokal socjalny znajdujący się w innej miejscowości niż lokal aktualnie zajmowany, w zamian za niższe opłaty wynikające z najmu lokalu socjalnego,
- 10) znajdują się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej.

§ 11. 1. Lokale przeznaczone na wynajem na czas trwania stosunku pracy mogą być wynajmowane mieszkańcom gminy oraz osobom, które zostały sprowadzone na teren gminy w związku z potrzebami kadrowymi.

2. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu mają osoby sprowadzone na teren gminy w związku z posiadanymi kwalifikacjami i koniecznością zatrudnienia w jednostkach organizacyjnych gminy.

3. Wnioski o wynajem lokalu na czas trwania stosunku pracy każdorazowo winny być potwierdzane przez kierownika jednostki zatrudniającej daną osobę.

§ 12. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu jest możliwa wyłącznie za pisemną zgodą Burmistrza Gminy Iwonicz-Zdrój lub na jego uzasadniony wniosek.

2. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lokal w innych zasobach może nastąpić za pisemną zgodą Wynajmującego, przy czym osoba przechodząca do zasobów gminnych musi spełniać warunki dotyczące przyznania lokalu mieszkalnego określone w § 6 i 7 uchwały.

3. Koszty związane z zamianą ponoszą najemcy.

4. W wyniku zamiany mieszkań nie może dojść do zmniejszenia normy, o której mowa w § 6 pkt. 1) uchwały.

5. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokalu mieszkalnego jest bieżące regulowanie czynszu oraz innych opłat z tytułu najmu lokalu.

6. Burmistrz Gminy może zaoferować najemcy zamianę lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny w gminnych zasobach, z pominięciem zasad określonych w § 13 i § 14, w przypadku:

- 1) zmiany przeznaczenia dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego lub budynku, w którym lokal jest położony,
- 2) remontu kapitalnego lokalu,
- 3) przebudowy, rozbudowy lub rozbiórki budynku mieszkalnego, o którym mowa w pkt 1,
- 4) konieczności poprawy sytuacji mieszkaniowej gospodarstwa domowego, które zajmuje lokal o mniejszej normie niż określona w § 6, pkt 1) uchwały oraz w sytuacji znacznego przekroczenia metrażu na jednego członka gospodarstwa domowego.

§ 13. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych odbywał się będzie według następujących zasad:

- 1) wnioski o wynajem lub zamianę lokali mieszkalnych przyjmuje i rejestruje w gminnym rejestrze pracownik merytoryczny w Urzędzie Gminy w Iwoniczu-Zdroju,
- 2) złożone wnioski podlegają weryfikacji w przypadku wszczęcia procedury kwalifikacji osób, z którymi zostanie zawarta umowa o najem lokalu,
- 3) weryfikacji wniosków dokonuje Komisja d/s Mieszkaniowych, powołana przez Burmistrza Gminy do oceny sytuacji mieszkaniowej rodzin ubiegających się o najem lub zamianę wolnego lokalu mieszkalnego lub socjalnego,
- 4) wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia wywieszany jest w siedzibie urzędu gminy na okres dwóch tygodni, z równoczesnym powiadomieniem wszystkich osób, których wnioski zostały zarejestrowane,
- 5) wnioski rozpatrywane są przez Burmistrza Gminy, po zapoznaniu się z protokołem Komisji d/s Mieszkaniowych,
- 6) Burmistrz Gminy po rozpatrzeniu złożonych wniosków sporządza projekt listy osób, z którymi zostaną zawarte umowy o najem lokali,
- 7) projekt listy podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie w miejscach zwyczajowo przyjętych oraz na stronie internetowej urzędu na okres dwóch tygodni,
- 8) wniesione uwagi i zastrzeżenia do projektu listy są rozpatrywane przez Burmistrza Gminy, który informuje pisemnie zainteresowane osoby o sposobie rozpatrzenia uwag i zastrzeżeń,
- 9) ostateczna lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego zostaje podana do publicznej wiadomości w sposób określony w pkt 7, na okres jednego tygodnia.

§ 14. 1. Burmistrz Gminy może dokonać kwalifikacji osób do zawarcia umowy o najem lokalu socjalnego, z pominięciem zasad rozpatrywania wniosków określonych w § 13 uchwały, w przypadku utraty mieszkania w wyniku klęski żywiołowej tj. w szczególności powodzi, pożaru lub katastrofy budowlanej.

2. Zawarcie umowy o najem lokalu socjalnego z osobą, która uzyskała prawo do lokalu socjalnego na mocy wyroku sądu, następuje zgodnie z kolejnością rejestracji wniosku w gminnym rejestrze.

3. Wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu socjalnego w sposób, o którym mowa w ust. 1 i 2, winien zostać podany do publicznej wiadomości zgodnie z § 13, pkt 7.

4. Umowa o najem lokalu socjalnego, w przypadkach o których mowa ust. 1 i 2, może zostać zawarta na okres jednego roku, z możliwością przedłużenia na następny okres pod warunkiem występowania okoliczności uzasadniających zawarcie umowy.

§ 15. 1. Tymczasowe pomieszczenia, utworzone na bazie mieszkaniowego zasobu gminy, będą przekazywane w najem osobom, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego orzekającego obowiązek opróżnienia lokalu, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, z zastrzeżeniem przypadków określonych w art. 25d ustawy.

2. Zawieranie umów o najem tymczasowego pomieszczenia będzie realizowane według kolejności rejestracji wniosków w gminnym rejestrze.

3. Informacja o zawartych umowach zostanie podana do publicznej wiadomości zgodnie z § 13, pkt 7.

§ 16. W przypadku rozpatrywania wniosków osób zajmujących część budynku mieszkalnego, w którym nie zostały wydzielone odrębne lokale mieszkalne, do ogólnej powierzchni mieszkalnej na jednego członka rodziny, bierze się pod uwagę powierzchnię mieszkalną całego budynku oraz liczbę wszystkich osób zamieszkujących dany budynek.

§ 17. 1. Wnioski o najem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych podlegają kontroli społecznej.

2. Dla oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy oraz w celu uzyskania opinii w sprawie zawarcia umowy o najem lokalu mieszkalnego Burmistrz Gminy powołuje w drodze zarządzenia stałą Komisję d/s Mieszkaniowych.

3. W skład komisji winni być powołani: pracownik Urzędu Gminy w Iwoniczu-Zdroju, pracownik Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Iwoniczu-Zdroju, sołtysi sołectw, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przedstawiciel Zarządu Miasta Iwonicz-Zdrój.

4. Komisja działa w oparciu o przyjęte przez Radę Miejską kryteria warunkujące zawarcie umowy o najem lokalu, biorąc pod uwagę:

- 1) stan osobowy rodziny ubiegającej się o przydział lokalu,
- 2) dochód przypadający na jednego członka rodziny,
- 3) sytuację mieszkaniową i rodzinną osób ubiegających się o najem lokalu,
- 4) okres oczekiwania na wynajęcie lokalu,
- 5) inne uwarunkowania indywidualne wskazujące na potrzebę wynajęcia danej rodzinie lokalu w pierwszej kolejności.

5. Burmistrz Gminy przedstawia Radzie Miejskiej w Iwoniczu-Zdroju raz w roku pisemną informację o zawartych umowach o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

6. Informacja ta winna zawierać wykaz najemców, z którymi zostały zawarte umowy o najem, strukturę gospodarstw domowych najemcy, adresy lokali i ich powierzchnię.

§ 18. W zasobach mieszkaniowych gminy brak jest lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², wobec czego nie ustala się kryteriów oddawania takich lokali w najem.

§ 19. 1. Osoby pozostające w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, jeżeli nie są uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu na mocy art. 6801 i 691 Kodeksu Cywilnego i art. 31 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zobowiązane są do uiszczenia na rzecz wynajmującego odszkodowania na zasadach określonych w art.18 ust. 1 i 2 wyżej wskazanej ustawy, w wysokości nie niższej niż podwójna wysokość czynszu najmu dla danego lokalu, ustalona wg obowiązujących stawek czynszu.

2. Do czasu opróżnienia lokalu, osoby o których mowa w ust.1, ponoszą także pozostałe opłaty niezależne od wynajmującego, w tym opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

3. W stosunku do osób, o których mowa w ust.1, gmina może wystąpić do sądu z wnioskiem o opróżnienie lokalu.

§ 20. Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Gminy Iwonicz-Zdrój.

§ 21. Traci moc uchwała Nr XXXVIII/327/02 Rady Miejskiej w Iwoniczu-Zdroju z dnia 9 lipca 2002 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Iwonicz-Zdrój.

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

Przewodniczący Rady

Józef Sowiński