

**UCHWAŁA NR IV/25/18
RADY MIASTA I GMINY DOLSK**

z dnia 27 grudnia 2018 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dolsk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Dolsk, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Dolsk;
- 2) burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Dolsk;
- 3) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć aktualną kwotę najniższej emerytury określoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 5) osobie zaliczonej do znacznego stopnia niepełnosprawności – należy przez to rozumieć osobę, określoną w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
- 6) dochodzie - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech pełnych miesięcy przed złożeniem wniosku, ustalony według przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

**Rozdział 2.
Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.**

§ 3. 1. Gmina zgodnie z ustawą zapewnia lokale na czas nieoznaczony, socjalne, zamienne i pomieszczenia tymczasowe osobom do tego uprawnionym.

2. Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne osobom, które zamieszkują na terenie Gminy, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

**Rozdział 3.
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**

§ 4. Najem lokali na czas nieoznaczony, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód nie przekracza:

- 1) w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego - 150% kwoty najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego - 100% kwoty najniższej emerytury na członka gospodarstwa domowego wieloosobowego.

§ 5. Najem lokali socjalnych może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód nie przekracza:

- 1) w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego - 100% kwoty najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego - 75% kwoty najniższej emerytury na członka gospodarstwa wieloosobowego.

§ 6. Na wniosek najemcy Burmistrz może na czas określony obniżyć czynsz najmu za zajmowany lokal do:

- 1) 60% podstawowego czynszu jeżeli dochód przypadający na jednego członka rodziny nie przekracza 30 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
- 2) 50 % podstawowego czynszu jeżeli dochód przypadający na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym wieloosobowym nie przekracza 30 % najniższej emerytury.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

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

- 1) zamieszkiwanie w gospodarstwie wieloosobowym, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi lub w gospodarstwie jednoosobowym mniej niż 10 m² powierzchni pokoi;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu w gospodarstwie wieloosobowym osób zaliczanych do znacznego stopnia niepełnosprawności, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 10 m² powierzchni pokoi lub w gospodarstwie jednoosobowym mniej niż 15 m² powierzchni pokoi.

Rozdział 5.

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

§ 8. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) zostały pozbawione lokalu z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;
- 2) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub całkowitego remontu;
- 3) zamieszkują wspólnie z osobami zaliczonymi do znacznego stopnia niepełnosprawności.

§ 9. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które spełniają jeden z warunków określonych w § 8 uchwały i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, służącego zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział 6.

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.

§ 10. Warunkiem 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 jest:

- 1) zachowanie przez najemców lokali, po dokonanej zamianie, metrażu lokalu nie mniejszego niż 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) brak zaległości w opłatach czynszowych przez osoby zamierzające dokonać zamiany;
- 3) pisemna zgoda najemców i właścicieli lokali mających być przedmiotem zamiany.
- 4) osoba zajmująca lokal w zasobie lokalowym innym niż mieszkaniowy zasób gminy Dolsk spełnia warunki określone w § 4 uchwały.

Rozdział 7.

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

§ 11. 1. Rozpatrywanie wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych rozpoczyna się w chwili uzyskania przez Gminę wolnego lokalu do wynajęcia.

2. Informacja o uzyskaniu lokalu do wynajęcia podaje się publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Dolsk oraz w Biuletynie Informacji Publicznej określając termin, w którym mogą być składane wnioski o najem lokali.

3. Wnioski o najem lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych, podlegają wstępnej weryfikacji pod względem formalnym oraz w zakresie spełnienia warunków określonych w § 4 i 5 uchwały. Jeżeli wniosek nie odpowiada warunkom formalnym lub jest niekompletny, Burmistrz wzywa wnioskodawcę do usunięcia braków formalnych lub uzupełnienie wniosku wyznaczając w tym celu odpowiedni termin.

4. Po wstępnej weryfikacji Burmistrz przekazuje wnioski powołanej przez siebie Komisji Mieszkaniowej.

5. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi przedstawiciel urzędu, przedstawiciel Ośrodka Pomocy Społecznej oraz przedstawiciel Zakład Gospodarki Komunalnej.

6. Komisja dokonuje oceny warunków socjalno-mieszkaniowych osób wnioskujących oraz objętych wnioskiem poprzez przeprowadzenie wizji w miejscu zamieszkania wnioskodawcy.

7. Na podstawie złożonych wniosków i przeprowadzonej wizji Komisja Mieszkaniowa dokonuje oceny wniosków i wskazuje osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu.

8. Po zakończeniu procedury Gmina zawiera umowę najmu lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 12. 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta z osobami pełnoletnimi, które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:

- 1) osoby te zamieszkiwały z najemcą w lokalu i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe;
- 2) osoby te spełniają określone w § 4 i 5 kryteria zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego;
- 3) nie mogą w inny sposób zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych.

2. Przez osoby o których mowa w ust. 1 rozumie się dzieci najemcy i jego małżonka, wstępnych najemcy, rodzeństwo najemcy oraz osobę która pozostawała z najemcą we wspólnym pożyciu.

3. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art.691 kodeksu cywilnego, oraz osoby, które nie spełniły przesłanek określonych w ust. 1, zobowiązane są lokal opuścić w terminie 3 miesięcy od daty śmierci najemcy bądź opuszczenia lokalu przez najemcę.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 13. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² uprawnieni są wnioskodawcy, którzy spełniają wymogi niniejszej uchwały i których liczba osób w gospodarstwie domowym przekracza sześć osób.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Dolsk.

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

Przewodniczący Rady Miasta
i Gminy Dolsk

mgr Romuald Nawrot