

**- PROJEKT –
z dnia**

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SEJNY**

z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 poz. 1875, poz. 2232, z 2018r. poz. 130) 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 2016 poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442 i poz. 1529 z 2018r. poz. 374) Rada Gminy Sejny uchwala, co następuje:

§1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sejny stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Traci moc Uchwała nr XXVIII/172/2018 Rady gminy Sejny z dnia 27 marca 2018r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sejny.

§3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sejny.

§4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sejny

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§1.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Sejny tworzą lokale stanowiące własność Gminy.

2. Lokale socjalne wynajmowane są na czas określony.

3. Lokale mieszkalne wynajmowane są na czas nieokreślony.

§2. Ileż w uchwale jest mowa o :

- 1) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Sejny,
- 2) urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Gminy Sejny,
- 3) wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Sejny,
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu

Rozdział 2

Zasady wynajmowania lokali

§3.1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających okres złożenia wniosku nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzającego datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§4. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się z osobami, które:

- 1) mieszkają i są zameldowane na pobyt stały lub czasowy na terenie gminy,
- 2) nie posiadają zameldowania na pobyt stały lub czasowy, ale mieszkają nieprzerwanie na terenie gminy nie mniej niż 3 (trzy) lata.
- 3) korzystają z pomocy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sejnach.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§5.1. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani Będą najemcy którzy:

- 1) posiadają metraż lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki;
- 3) zamieszkują w lokalu , który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4

Kryteria doboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i lokalu wynajmowanego na czas nieokreślony

§6.1. Pierwszeństwo najmu lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
- 2) osobom, którym sąd orzekł uprawnienie do otrzymania lokalu,
- 3) zostały dotknięte przemocą w rodzinie, a nie mają tytułu prawnego do lokalu zajmowanego wspólnie ze sprawcą przemocy.

2. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się kryterium dochodowego.

Rozdział 5

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§7.1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w urzędzie

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) nazwisko i imię, oświadczenie o miejscu zamieszkania,
- 2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),
- 3) źródło dochodów rodziny wnioskodawcy z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu,
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych,
- 5) okres na jaki ma być zawarta umowa najmu,
- 6) inne warunki motywujące potrzebę najmu,
- 7) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu.

3. Do rozpatrzenia i załatwiania wniosków o najem lokalu jest wójt w oparciu o opinie Komisji Mieszkaniowej.

4. Komisję Mieszkaniową powołuje wójt w formie zarządzenia.

5. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
- 2) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu,
- 3) rozpatrywanie uwag i wniosków dotyczących wynajmowania lokalu.
- 4) Opinia komisji nie dotyczy wniosków osób wymienionych w Rozdz. 3 §5 ust. 1 pkt 1-3.

§8. O sposobie załatwiania wniosków o najem lokali wójt zawiadamia mieszkańców poprzez wywieszenie zarządzenia o przydziale lokalu na tablicy ogłoszeń w urzędzie na okres 14 (czternastu) dni, celem zapewnienia kontroli społecznej.

§9.1. Wójt przedstawia Radzie Gminy Sejny raz w roku pisemną informację o przydzielonych lokalach w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

2. Informacja ta winna zawierać wykaz najemców, którym przydzielone zostały lokale mieszkalne, strukturę gospodarstwa domowego, adresy lokali i ich powierzchnię.

Rozdział 6

Zasady dokonywania zamiany lokali mieszkalnych

§10.1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy wójta.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga zgody wójta.

3. Najemca lokalu może otrzymać inny lokal, jeżeli spowoduje to poprawę efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy lub niezbędne jest dla realizacji zadań własnych gminy.

4. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

5. Zamiana lokalu obecnie zajmowanego na lokal o wyższym standardzie i większej powierzchni dokonywana jest po spełnieniu następujących warunków:

- 1) najemca otrzymał pozytywną opinię komisji mieszkaniowej dotyczącą regularnego opłacania czynszu;
- 2) najemca otrzymał pozytywną opinię komisji mieszkaniowej dotyczącą dbałości o lokal.

Rozdział 7

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

§11. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z osobami stale zamieszkującymi z najemcą, prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe oraz nie posiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego.

§12. W przypadku śmierci najemcy lub byłego najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostałymi w lokalu osobami, nie posiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego, stale zamieszkującymi wraz z najemcą lub byłym najemcą i prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe pod warunkiem spłaty zadłużenia w przypadku, gdy takie występuje. Zapis ten ma zastosowanie co do spłaty zadłużenia w całości lub w ratach.

Rozdział 8

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 13.1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80 m², jeżeli taki lokal wystąpi zasobach mieszkaniowych gminy kwalifikują się gospodarstwa domowe, liczące co najmniej 5 osób i zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony.

2. Lokale o których mowa w ust 1. wynajmowane będą na zasadach czynszu wolnego.

Rozdział 9

Postanowienia końcowe

§14. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

Uzasadnienie

Podstawą prawną przyjęcia uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 poz. 1610 z późn. zm.).

Stosownie do art. 21 ust. 1 pkt. 2 ww. ustawy, rada gminy w drodze uchwały określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Sejny. Uchwała zawiera szczegółowe zasady, kryteria oraz tryb rozpatrywania i załatwianie wniosków o najem lokali oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej.

Brak obligatoryjnego rozdziału – „Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy” spowodował potrzebę wygaszenia poprzedniej uchwały i podjęcie przez Radę Gminy Sejny nowej.