

**Załącznik
do Uchwały Nr VII/47/2019
Rady Gminy Grunwald
z dnia 21 lutego 2019 r.**

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grunwald

Podstawą prawną podjęcia przez Radę Gminy Grunwald uchwały w sprawie „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grunwald” jest 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 (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 z późn. zm.)

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grunwald.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale - należy rozumieć niniejszą uchwałę,
- 2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2013 r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 180 z późn. zm.),
- 3) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.
- 4) kryterium dochodowym uprawnionym do kwot świadczeń pieniężnych z pomocy społecznej- kryterium przyjęte przez rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 lipca 2018 r. w sprawie zweryfikowanych kryteriów dochodowych oraz kwot świadczeń pieniężnych z pomocy społecznej (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1358 z późn. zm.)

§ 3. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grunwald mogą być wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej gminy, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe, określone w uchwale.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony z możliwością przedłużenia, w oparciu o istnienie przesłanek z art. 23 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 z późn. zm.). Przedłużenie umowy może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 4. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech miesięcy

poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekroczył kwoty 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przed zawarciem umowy o najem lokalu.

§ 5. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty z sześciu miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekroczył 150% kryterium dochodowego uprawniającego do pobierania kwot świadczeń pieniężnych na podstawie ustawy z 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1508 z późn. zm.) z Ośrodka Pomocy Społecznej obowiązującej w dniu złożenia podania i przed zawarciem umowy o najem lokalu.

§ 6. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekracza kwoty 50% najniższej emerytury.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

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

- 1) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki,
- 2) opuściły Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i są pełnymi sierotami, a nie mają możliwości powrotu do rodziny, o ile przed umieszczeniem w placówce mieszkały na terenie Gminy Grunwald.

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie w gminie na wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 2) młode małżeństwa z dziećmi
- 3) przewlekle chorzy

Rozdział 5.

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. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać wzajemnej zamiany lokali oraz zamiany lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody właścicieli zasobów.

2. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na inny, wolny lokal pozostający w tym samym zasobie, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela zasobu.

Rozdział 6.

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

§ 11. 1. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy jest jawne i podlega kontroli społecznej dokonywanej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Grunwald.

3. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składają w tym celu w sekretariacie Urzędu Gminy Grunwald podanie o przydział lokalu.

4. Podania są opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, która:

- 1) dokonuje oceny warunków socjalno -mieszkaniowych na podstawie dokumentów złożonych przez Wnioskodawcę oraz po opinii wydanej przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Gierzwałdzie,
- 2) ustala osoby spełniające warunki do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) przekazuje Wójtowi Gminy Grunwald do akceptacji projekt listy osób uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Projekt listy, o którym mowa §11 ust.4 pkt 3, po akceptacji Wójta Gminy, winien być na okres 14 dni podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Grunwald - celem zapoznania się zgłoszenia ewentualnych uwag lub zastrzeżeń.

6. Zgłoszone uwagi i zastrzeżenia do projektu listy rozpatruje Wójt Gminy, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

7. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, o których mowa w ust. 6 Wójt Gminy zatwierdza projekt listy, która staje się ostatecznym wykazem osób uprawnionych do zawarcia umowy o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

8. Wykaz, o którym mowa w ust.7, winien być podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Grunwald oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej.

9. Wskazania osoby, spośród osób umieszczonych na wykazie, o którym mowa w ust.7 do zawarcia umowy o najem lokalu, dokonuje Wójt Gminy.

10. Jeżeli powstaje taka konieczność, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, oprócz wykazu, o którym mowa w ust. 7 mogą być w ciągu roku ustalane wykazy dodatkowe, z zachowaniem trybu określonego w niniejszym rozdziale.

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

§ 12. 1. Jeżeli w lokalu po śmierci najemcy pozostały osoby, które nie spełniają warunku art. 691 Kodeksu cywilnego wynajmujący może oddać w najem tym osobom ten lokal, pod warunkiem, że spełniają jednocześnie następujące warunki:

- 1) są pełnoletnie,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej,
- 3) zamieszkiwały wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci.

2. Lokale opuszczone przez najemcę mogą być oddane w najem osobom pozostającym lokalu jeśli tymi osobami są dzieci najemcy i ich współmałżonkowie, lub rodzice najemcy, a najemca nie zamieszkał w lokalu lub domu stanowiącym jego własność. Osoby te winny dodatkowo spełnić następujące warunki:

- 1) są pełnoletnie,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości zabudowanej.

3. W przypadku nie wyrażenia zgody na oddanie w najem lokali, o których mowa w ust. 1 i 2 osoby te winny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia jego przez najemcę lub jego śmierci.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 13. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² przeznaczają się do najmu na rzecz gospodarstw domowych liczących co najmniej 5 członków, które spełniają przyjęte w niniejszej uchwale warunki dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony i zostały zakwalifikowane na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 14. Zachowują moc wydane przed wejściem w życie niniejszej uchwały pozytywne kwalifikacje podań o wynajem lokalu mieszkalnego.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grunwald.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego i podlega ogłoszeniu na tablicach ogłoszeń w Gminie Grunwald oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej.