

**UCHWAŁA NR XXX/283/13
RADY MIEJSKIEJ W JASIENIU
z dnia 19 grudnia 2013 r.**

**w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali
wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Jasień**

Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2011 r. Nr 197, poz. 1172 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Ogłasza się tekst jednolity uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Jasień.

2. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1, nastąpi w formie Obwieszczenia Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Jasień.

§ 2. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Obwieszczenie, o którym mowa w § 1 ust. 2, podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

3. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Jasieniu, a także poprzez zamieszczenie jej treści na BIP-ie.

Załącznik do Uchwały Nr XXX/283/13
Rady Miejskiej w Jasieniu
z dnia 19 grudnia 2013 r.
w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały
w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących
w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Jasień

Obwieszczenie
Rady Miejskiej w Jasieniu

z dnia 19 grudnia 2013 r.

**w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie zasad wynajmowania
lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Jasień.**

Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2011 r. Nr 197, poz. 1172 z późn. zm.) ogłasza się tekst jednolity uchwały Nr XXII/154/08 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 29 października 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Jasień (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2008 r. Nr 132, poz. 2041), zmienionej uchwałą Nr XXVIII/201/09 z dnia 26 marca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2009 r. Nr 50, poz. 711), uchwałą Nr VIII/61/11 z dnia 16 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r. Nr 85, poz. 1664), uchwałą Nr XVII/150/12 z dnia 29 sierpnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2012 r. poz. 1635), zgodnie z brzmieniem załącznika do niniejszego obwieszczenia. **Załącznik do Obwieszczenia Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 19 grudnia 2013 r.**

UCHWAŁA Nr XXII/154/08
RADY MIEJSKIEJ W JASIENIU
z dnia 29 października 2008 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) Rada Miejska w Jasieniu uchwala:

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Ilekroć w uchwale niniejszej jest mowa o:

- 1) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.);
- 2) gminie - rozumie się przez to Gminę Jasień;
- 3) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych, stanowiących własność gminy, położonych w budynkach komunalnych i w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy;
- 4) miesięcznym dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 ze zm.);
- 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 6) najniższej rencie socjalnej - należy przez to rozumieć najniższą kwotę renty socjalnej, ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 7) liście - należy przez to rozumieć listę osób spełniających przesłanki umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta;
- 8) Społecznej Komisji Mieszkaniowej - należy rozumieć przez to komisję do opiniowania i do opracowywania projektów list mieszkaniowych, rozpatrywania wniosków, zarzutów i odwołań.

§ 2. 1. Uchwała ma zastosowanie do lokali stanowiących własność gminy.

2. Dysponentem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest burmistrz.

§ 3. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na wynajem:

- 1) na czas nieoznaczony;

- 2) na czas oznaczony, w przypadku lokali socjalnych.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu

§ 4. Średni dochód miesięczny gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony nie może być wyższy w przypadku gospodarstwa wieloosobowego od 100% najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka rodziny ubiegającej się o mieszkanie, i od 150% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego

§ 5. Średni dochód miesięczny gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lokalu socjalnego nie może być wyższy w przypadku gospodarstwa wieloosobowego od 100% obowiązującej renty socjalnej w przeliczeniu na członka rodziny ubiegającej się o lokal socjalny, i od 150% obowiązującej renty socjalnej w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

§ 6.⁽¹⁾ 1. Na wniosek najemcy można zastosować określone obniżki czynszu naliczanego według obowiązujących stawek, w stosunku do najemców o niskich dochodach.

2. Za najemców o niskich dochodach uznaje się osoby, których średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza 30% najniższej emerytury.

§ 6a.⁽²⁾ 1. Do obliczania średniego dochodu miesięcznego na jednego członka rodziny ubiegającej się o najem mieszkania na czas nieoznaczony i o najem lokalu socjalnego przyjmuje się wszystkie uzyskane dochody brutto w kwartale poprzedzającym złożenie oraz rozpatrzenie wniosku.

2. Kwoty stanowiące podstawę do wyliczenia średniego miesięcznego dochodu uprawniającego do ubiegania się o lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Jasień mogą każdorazowo ulec zmianie wraz ze zmianą przepisów prawnych w tym zakresie.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawców do ich poprawy

§ 7.⁽³⁾ O poprawę warunków mieszkaniowych mogą ubiegać się osoby, które: 1) nie posiadają samodzielnego lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego i zamieszkują w charakterze uprawnionych członków rodziny w lokalach nadmiernie zagęszczonych poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę;

- 2) zamieszkują w lokalach nie spełniających zgodnie z prawem budowlanym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. W pierwszej kolejności umowy na czas nieoznaczony należy zawierać z osobami, które:

- 1) zamieszkują w lokalach lub budynkach gminy, co do których nadzór budowlany wydał decyzję stwierdzającą stan zagrożenia dla życia i mienia;
- 2) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej (np. pożar, powódź);
- 3) uzyskały uprawnienia do otrzymania mieszkania zamiennego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 4) zamieszkują w warunkach kwalifikujących ich do poprawy zgodnie z wymogami określonymi w § 7 oraz spełniają wymogi dochodowe określone w § 4 uchwały;
- 5) zamieszkują w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wyznaczonych do sprzedaży i nie skorzystały z pierwszeństwa jego kupna.

2. Z osobami, które zostały sprowadzone do gminy z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe związane z rodzajem wykonywanej pracy, zawiera się umowę najmu na okres wykonywania pracy na terenie Gminy Jasień.

§ 9. W pierwszej kolejności umowy o najem lokalu socjalnego należy zawierać z osobami, które:

- 1) uzyskały prawo do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego;
- 2) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzeń losowych;

- 3) opuścili dom dziecka po osiągnięciu pełnoletności, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały w Jasieniu;
- 4) spełniają warunki określone w § 5 oraz zamieszkują w warunkach kwalifikujących do ich poprawy, zgodnie z § 7 uchwały.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych

§ 10. Burmistrz może wyrazić zgodę na zamianę mieszkań polegającą na wskazaniu wolnego lokalu za dotychczas zajmowany przez najemcę, w przypadkach:

- 1) gdy za zamianą przemawiają względy zdrowotne, wymagające dostosowania lokalu dla osób niepełnosprawnych z widocznym kalectwem (poruszające się na wózku, przy pomocy kul, ociemniałe itp.);
- 2) jeśli najemca przekazuje do dyspozycji gminy lokal, w którym nadwyżka powierzchni mieszkalnej stanowi co najmniej jeden pokój.

§ 11. Burmistrz może zezwolić na zamianę obopólną mieszkań pomiędzy osobami posiadającymi tytuł prawny do zajmowanego mieszkania na czas nieoznaczony pod warunkiem, że:

- 1) osoba zabiegająca o zamianę na większy lokal nie zalega z opłatami czynszu;
- 2) zamiana nie spowoduje u kontrahentów zagęszczenia powierzchni mieszkalnej na uprawnionego członka rodziny;
- 3) zamiana nie spowoduje zwiększenia wydatków gminy na wypłatę dodatków mieszkaniowych (osoba, która posiada uprawnienia do dodatku mieszkaniowego), nie może dokonać zamiany zajmowanego mieszkania na większe lub o wyższym standardzie.

§ 12. Burmistrz może wyrazić również zgodę na zamianę mieszkań, gdy jeden z kontrahentów jest w posiadaniu lokalu nie stanowiącego mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli posiada zgodę właściciela lokalu na taką zamianę, a ponadto osoby spełniają wymogi określone § 11 pkt 1, 2, 3 uchwały.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych oraz sposób poddawania ich kontroli społecznej

§ 13. Załatwianie spraw najmu mieszkań na czas nieoznaczony i lokali socjalnych (z wyjątkiem lokali socjalnych, co do których uzyskania prawo przyznał sąd) rozpoczyna się od złożenia wniosku.

§ 14. Złożone wnioski rozpatrywane są na bieżąco, zgodnie z kryteriami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 15. Nie podlegają rozpatrzeniu wnioski nieprawidłowo wypełnione i niekompletne. Są one zwracane wnioskodawcy ze wskazaniem braków oraz terminu, do którego powinny być uzupełnione. Wnioski, których braki formalne nie zostały uzupełnione w terminie, pozostawia się bez rozpoznania.

§ 16. Jeżeli od dnia złożenia wniosku upłynie więcej niż 3 miesiące, wnioskodawca obowiązany jest na wezwanie burmistrza uaktualnić dane zawarte we wniosku.

§ 17. Jeżeli wnioskodawca spełnia kryteria określone w niniejszej uchwale, a nie jest ujęty do listy na dany rok, jego wniosek jest odkładany do ponownego rozpatrzenia na kolejny rok.

§ 18. Corocznie do dnia 30 listopada sporządza się listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i lokali socjalnych na rok następny, uwzględniając możliwości gminy.

§ 19. Zawarcie umów najmu na lokale socjalne, do których prawo uzyskania orzekł sąd, następuje bez umieszczania osób uprawnionych na listach.

§ 20. 1. Sporządzanie list następuje przy współdziałaniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej w trybie określonym regulaminem jej pracy, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

2. ⁽⁴⁾ Społeczną Komisję Mieszkaniową stanowi 6 członków, w tym przedstawiciel Urzędu Miejskiego, Ośrodka Pomocy Społecznej, Administracji Domów Mieszkalnych oraz Rady Miejskiej.

§ 21. Listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów o najem mieszkań na czas nieoznaczony i lokali socjalnych wywiesza się na okres jednego miesiąca na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego.

§ 22. Gmina może sporządzać listy dodatkowe.

§ 23. Wnioskodawcy ujęci na listach osób do zawarcia umów o najem na czas nieoznaczony i lokali socjalnych, z którymi w danym roku nie zawarto umów o najem, będą zakwalifikowani do zawarcia umów o najem w roku następnym, jeżeli w dalszym ciągu znajdują się w sytuacji uzasadniającej zawarcie tych umów.

§ 24. W przypadku dwukrotnej rezygnacji z przyjęcia propozycji lokalowej, następuje skreślenie takiej osoby z listy.

§ 25. Umowy o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego są zawierane przez zarządcę (administratora) zasobu mieszkaniowego gminy, na podstawie pisemnego skierowania wystawionego przez Burmistrza lub przez osobę przez niego upoważnioną.

§ 26. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego na skutek wypowiedzenia najmu przez wynajmującego na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, która uiściła powstałe zadłużenia za mieszkanie wraz z odsetkami oraz przynajmniej przez trzy miesiące płaci na bieżąco odszkodowanie, o którym stanowi art. 18 ust. 2 te same ustawy, może ubiegać się o przywrócenie najmu.

Rozdział 7.

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

§ 27. Jeżeli w lokalu opuszczonym przez najemcę pozostały jego pełnoletnie dzieci, osoby przysposobione lub rodzice, nawiązanie z tymi osobami umowy najmu tego lokalu na ich wniosek może nastąpić w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) dotychczasowy najemca wyprowadził się poza teren gminy albo zamieszkał w Jasieniu lub pobliskiej miejscowości w lokalu, którego powierzchnia nie zapewnia pozostawionym osobom minimum po 5 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) przed opuszczeniem lokalu przez najemcę zamieszkiwały w nim, co najmniej 10 lat;
- 3) spełniają kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 4) powierzchnia pokoi w lokalu nie może przekraczać:
 - a) w lokalach socjalnych 7 m² na członka gospodarstwa domowego, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m²,
 - b) w lokalu wynajmowanym na czas nieoznaczony 10 m² na członka gospodarstwa domowego, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m².

§ 28. W przypadkach szczególnie uzasadnionych, Burmistrz może odstąpić od uregulowań zawartych w niniejszej uchwale i wskazać osobę do zawarcia umowy najmu, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem mieszkań, których powierzchnia ogólna przekracza 80 m²

§ 29. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być wynajmowane za czynsz wolny.

§ 30. Wynajęcie powinno być poprzedzone przetargiem, którego celem będzie otrzymanie najwyższej stawki wolnego czynszu.

§ 31. Zasady, tryb i warunki przetargu określa zarządca budynku, po uzyskaniu każdorazowo akceptacji burmistrza.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jasienia.

§ 33. Traci moc uchwała Nr XXXII/222/01 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 4 grudnia 2001 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 131, poz. 1205.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego. **ZALĄCZNIK**

Regulamin Pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej

§ 1. Celem działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej zwanej dalej "Komisją" jest opiniowanie wniosków o najem lokali mieszkalnych i socjalnych, tak aby w odczuciu społecznym rozdział mieszkań będących w dyspozycji gminy, w warunkach kiedy zasób lokali mieszkalnych znacznie odbiega od zapotrzebowania, był sprawiedliwy.

§ 2. Komisja działa w oparciu o potrzeby doraźne. Posiedzenia Komisji zwołuje wyznaczony pracownik urzędu miejskiego, który prowadzi obsługę polegającą na:

- przygotowaniu posiedzeń,
- protokołowaniu posiedzeń.

§ 3. Obradom Komisji przewodniczy Przewodniczący Komisji, wybrany z grona członków na jej pierwszym posiedzeniu zwykłą większością głosów.

§ 4. Posiedzenia Komisji mogą odbywać się, jeżeli przyjdzie na jej obrady co najmniej połowa składu.

§ 5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski o najem lokali mieszkalnych i socjalnych w oparciu o dane zawarte we wniosku, załączone dokumenty, a także w przypadkach wątpliwych o zebrane w miejscu zamieszkiwania przez zespoły wizytujące informacje o warunkach mieszkalnych.

§ 6. Osoby wizytujące winny mieć upoważnienie burmistrza do badania warunków mieszkaniowych wnioskującego i przeprowadzać je tylko za zgodą ubiegającego się o mieszkanie lub dorosłego członka jego rodziny.

§ 7. Ustalenia zespołów powinny być zawarte w ankiecie, tj. powinno w niej być:

- potwierdzenie danych zawartych we wniosku,
- spostrzeżenia istotne przy rozważaniach o konieczności przyznania mieszkania, a niewykazane przez wnioskującego,
- propozycje zespołu, co do zasadności lub odmowy przyznania lokalu mieszkalnego.

§ 8. Komisja w terminie do 20 listopada przedstawia burmistrzowi propozycję listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokali mieszkalnych i socjalnych na rok następnym, w ilości uzgodnionej uprzednio z burmistrzem.

§ 9. Przy sporządzaniu listy Komisja kieruje się kryteriami wyboru osób, z którymi umowy o najem lokali powinny być zawierane w pierwszej kolejności, zgodnie z kryteriami określonymi w uchwale rady miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i spośród nich wybiera osoby znajdujące się w najtrudniejszej sytuacji mieszkaniowej i bytowej, kierując się także datą złożenia wniosku. W proponowanej liście bierze się pod uwagę osoby, które uzyskały największą ilość głosów członków Komisji. O umieszczeniu na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu decyduje burmistrz.

§ 10. Członka Komisji wyłącza się z głosowania we własnej sprawie, a także w sprawie dotyczącej jego rodziny.

§ 11. Kadencja Komisji trwa 4 lata. **Przypisy:**

- 1) ¹⁾ § 6 zmieniony przez § 1 pkt 1 uchwały nr XXVIII/201/09 z dnia 26 marca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2009 r. Nr 50, poz. 711) zmieniającej niniejszą uchwałę z dniem 22 maja 2009 r.
- 2) ²⁾ § 6a dodany przez § 1 pkt 2 uchwały nr XXVIII/201/09 z dnia 26 marca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2009 r. Nr 50, poz. 711) zmieniającej niniejszą uchwałę z dniem 22 maja 2009 r.
- 3) ³⁾ § 7 zmieniony przez § 1 uchwały nr XVII/150/12 z dnia 29 sierpnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2012 r. poz. 1635) zmieniającej niniejszą uchwałę z dniem 22 września 2012 r.
- 4) ⁴⁾ § 20 ust. 2 zmieniony przez § 1 uchwały nr VIII/61/11 z dnia 16 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r. Nr 85, poz. 1664) zmieniającej niniejszą uchwałę z dniem 23 sierpnia 2011 r.