

**Uchwała Nr V/19/11
Rady Gminy Winnica
z dnia 21 lutego 2011 roku**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Winnica
w latach 2011-2015.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt.3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn.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 (Dz. U. z 2005 roku Nr 31 poz. 266 z późn.zm.) Rada Gminy Winnica ,uchwala co następuje

§ 1

Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

W sprawach nie uregulowanych uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

§3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Winnica.

§ 4,

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr V/19/11
Rady Gminy Winnica
z dnia 21 lutego 2011 roku

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Winnica**

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

§ 1

Niniejsze Zasady mają zastosowanie do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Winnica, służącego do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Winnica, zwanej dalej „Gminą”.

§ 2

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy oddawane są w najem rodzinom pozostającym w trudnych warunkach materialnych i mającym trudne warunki mieszkaniowe oraz na lokale socjalne, zamienne i pomieszczenia tymczasowe w przypadkach, gdy na Gminie spoczywa ustawowy obowiązek ich dostarczenia określonym osobom.

§ 3

W rozumieniu niniejszych Zasad za osoby niemające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych uważa się osoby nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego.

§ 4

1. W rozumieniu niniejszych Zasad za trudne warunki materialne uzasadniające wynajęcie:

1) lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony uważa się:

- a) w przypadku osoby samotnej - średni miesięczny dochód w kwartale poprzedzającym rozpatrzenie wniosku nie przekracza 150% najniższej emerytury,
- b) w przypadku rodziny - średni miesięczny dochód na osobę w kwartale poprzedzającym rozpatrzenie wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury,

2) lokalu socjalnego na czas oznaczony uważa się:

a) w przypadku osoby samotnej - średni miesięczny dochód w kwartale poprzedzającym rozpatrzenie wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury

b) w przypadku rodziny - średni miesięczny dochód na osobę w kwartale poprzedzającym rozpatrzenie wniosku nie przekracza 50% najniższej emerytury

2. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenia chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba, że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego oraz zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomogach pieniężnych dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny.

§ 5

1. W stosunku do najemców o niskich dochodach na ich wniosek stosuje się obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących przepisów, zgodnie z poniższymi zasadami:

a) wysokość czynszu zostanie obniżona o 20% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym;

b) wysokość czynszu zostanie obniżona o 50% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Przy wyliczaniu dochodów przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego stosuje się zasady obowiązujące przy obliczaniu dochodu osób ubiegających się o dodatek mieszkaniowy.

§ 6

Kryterium trudnych warunków materialnych nie stosuje się do:

- 1) osób, wobec których Gmina ma obowiązek dostarczenia lokalu zamiennego lub lokalu socjalnego (na podstawie wyroku sądowego);
- 2) osób opuszczających Dom Dziecka i rodziny zastępcze,
- 3) wnioskodawców starających się o wynajęcie lokalu zakwalifikowanego do remontu.
- 4) osób, które chcą dokonać zamiany lokali mieszkalnych.

§ 7

W rozumieniu niniejszych Zasad za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych kwalifikujące się do ich poprawy uważa się:

- 1) osoby zamieszkujące w lokalu, w którym na 1 członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 5m² ogólnej powierzchni pokoi, pod warunkiem, że wnioskodawca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
- 2) osoby zamieszkujące w lokalu, który nie spełnia warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 3) osoby opuszczające Dom Dziecka lub rodzinę zastępczą, w związku z osiągnięciem pełnoletniości, poprzednio zamieszkałe na terenie Gminy, jeżeli nie mają możliwości powrotu do dotychczasowego miejsca zamieszkania,
- 4) osoby opuszczające mieszkania chronione i nie mające możliwości powrotu do dotychczasowego miejsca zamieszkania,
- 5) osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu lub w wyniku zdarzeń losowych pozbawione zostały możliwości zamieszkania w dotychczasowym miejscu pobytu.

Rozdział 2 **Podmiotowy zakres najmu**

§ 8

1. Wynajmującym jest Gmina Winnica, w imieniu której działa Wójt Gminy.
2. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy zawieranej pomiędzy najemcą, a Wójtem Gminy.

Rozdział 3

Przedmiotowy zakres najmu

§ 9

Przedmiotem umów najmu są lokale wynajmowane przez gminę jako:

- 1) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
- 2) lokale zamienne,
- 3) lokale socjalne,
- 4) lokale wynajmowane jako pomieszczenia tymczasowe,
- 5) lokale do wynajęcia zakwalifikowane jako lokale do remontu.
- 6) lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 10

Osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych mogą ubiegać się o wynajęcie:

- 1) lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony;
- 2) lokali socjalnych na czas oznaczony.

Rozdział 4

Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony

§ 11

Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) pozbawionym lokalu w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,
- 2) zajmującym lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub remontu wynikającego z decyzji organu nadzoru budowlanego;
- 3) zajmującym lokal w budynku wymagającym opróżnienia w związku z rozbiórką na cele związane z inwestycjami Gminy, lub z brakiem ekonomicznego uzasadnienia mieszkalnej funkcji lokalu lub budynku,
- 4) które utraciły tytuł prawny do dalszego zamieszkiwania w lokalu socjalnym i spełniają kryteria określone w § 4 ust.1 pkt.1.

Rozdział 5 Lokale socjalne

§ 12

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom:
 - a) uprawnionym w myśl przepisów ustawy do lokalu socjalnego, jeżeli obowiązek wynajęcia tego lokalu spoczywa na gminie,
 - b) spełniającym kryteria dochodowe, o których mowa w § 4 ust.1, pkt.2.
2. Lokale socjalne oddawane są w najem na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następny okres, nie dłuższy niż 3 lata, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy najmu, czyli pozostaje w niedostatku.
4. Lokale socjalne wynajmowane są osobom, które opuściły zakłady karne, a wcześniej posiadały tytuł prawny do lokalu mieszkalnego należącego do zasobu Gminy Winnica i przekazały lokal do dyspozycji Wynajmującego.

Rozdział 6 Zasady zamian lokali mieszkalnych

§ 13

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przedmiotem zamiany:
 - 1) na wolny lokal mieszkalny dostarczany przez Gminę w przypadkach spowodowanych w szczególności:
 - a) utrudnionym dostępem do lokalu z powodu stanu zdrowia wnioskodawcy (orzeczone inwalidztwo najemcy lub członka rodziny, choroby o ciężkim przebiegu, wiek powyżej 75 lat),
 - b) powierzchnią lokalu, która jest niewspółmierna do potrzeb mieszkaniowych;
 - c) sytuacji materialnej wnioskodawcy (brak możliwości ponoszenia kosztów utrzymania zajmowanego lokalu),
 - 2) na lokal o mniejszej powierzchni,
 - 3) dobrowolnej zamiany dokonywanej pomiędzy najemcami lokali wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,

- 4) dobrowolnej zamiany dokonywanej pomiędzy najemcami lokali wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy a najemcami lokali mieszkalnych pozostających w innych zasobach, za zgodą dysponentów lokali,
2. Dopuszcza się zamianę lokalu mieszkalnego osób, wobec których sąd orzekł eksmisję pod warunkiem, że zamiana dotyczy lokalu o niższym standardzie lub mniejszym metrażu.
3. Dopuszcza się zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcami w przypadku, jeżeli najemca zawarł z wynajmującym ugodę o rozłożeniu na raty spłaty zadłużenia z tytułu najmu lokalu i wywiązuje się z postanowień ugody.
4. Gmina może proponować zamianę lokalu mieszkalnego na lokal socjalny najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.
5. Wnioski o zamianę lokalu mieszkalnego opiniuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, w przypadku gdy najemca lokalu mieszkalnego chce dokonać zamiany obecnie zajmowanego lokalu mieszkalnego, a nie ma strony chętnej do zmiany.
6. Warunkiem dokonania zamiany jest:
 - a) posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego;
 - b) brak zaległości czynszowych na zajmowanym lokalu mieszkalnym.
7. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany, gdy nie jest to w interesie Gminy.
8. Zamianie podlegają lokale mieszkalne, natomiast lokale socjalne tylko i wyłącznie w uzasadnionych przypadkach określonych w § 13 pkt 1 ppkt 1 lit a) i b).

Rozdział 7

Zasady podnajmu lokali mieszkalnych

§ 14

1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Winnica mogą być podnajmowane wyłącznie za zgodą Wynajmującego.
2. Wyrażenie zgody na podnajem lokalu mieszkalnego następuje w uzasadnionych przypadkach, a w szczególności w związku z sytuacją życiową (m.in.: najemca znalazł pracę poza miejscem zamieszkania) lub zdrowotną najemcy (m.in. najemca leczy się poza miejscem zamieszkania) lub w inny sposób udokumentuje potrzebę opuszczenia lokalu.

3. Konieczność czasowego zamieszkania poza mieszkaniem, którego osoba jest najemcą powinna być udokumentowana poprzez przedstawienie umowy o pracę, zaświadczenia od lekarza itp.
4. Zgoda na podnajem może być wydana wyłącznie w przypadkach, gdy najemca posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu i nie występują zaległości w opłatach za wynajem lokalu.
5. Wyrażenie zgody na podnajem następuje na okres 6 miesięcy z możliwością przedłużenia na kolejny okres 6 miesięcy. Łączny okres podnajmu nie może przekroczyć 2 lat.
6. Lokale socjalne podlegają podnajmowi zgodnie z ust 2.

Rozdział 8

Zasady zawierania umów najmu

§ 15

1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w myśl art. 691 § 1 i § 2 Kodeksu cywilnego mogą być skierowane do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku, gdy:

- a) zamieszkiwały wspólnie z najemcą przez co najmniej ostatnie 3 lata, do chwili jego śmierci,
- b) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- c) nie zalegają w opłatach z tytułu używania lokalu i przestrzegają regulaminu porządku domowego.

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu po śmierci najemcy jest nie występowanie zaległości czynszowych na lokalu lub zawarcie ugody na spłatę należności w ratach.

§ 16

W przypadku osób, wobec których zapadł wyrok orzekający eksmisję z powodu zaległości czynszowych, dopuszcza się przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego poprzez wydanie pisemnego skierowania do zawarcia umowy najmu bez uwzględnienia kryteriów określonych w § 5 uchwały, pod warunkiem, że osoby te uregulowały zobowiązania wobec wynajmującego.

§ 17

1. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddaje się w najem za zapłatą czynszu wolnego, którego wysokość zostanie ustalona w drodze przetargu publicznego ogłoszonego przez Wójta Gminy Winnica
2. Gmina może zaproponować najemcy lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² zamianę na lokal o mniejszej powierzchni, w przypadku niewspółmiernej liczby zamieszkujących osób do powierzchni zajmowanego lokalu. W uzasadnionych przypadkach sprawa może być przekazana do zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 9

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

§ 18

1. Osobom ubiegającym się o wynajęcie lokalu są oddawane lokale mieszkalne w stanie przydatnym do użytkowania z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Lokale mieszkalne zakwalifikowane do remontu lub wykończenia poprzez roboty budowlano-wykończeniowe można oddawać w najem osobom, które wyraziły na to zgodę, w zamian za wykonanie remontu lub wykończenia lokalu poprzez roboty budowlano-wykończeniowe we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 19

1. Na podstawie złożonych wniosków i po ich weryfikacji przez Społeczną Komisję Mieszkaniową ich zgodności z kryteriami niniejszych zasad, sporządza się projekty:
 - a) wykazu osób uprawnianych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych wynajętych na czas nieoznaczony;
 - b) wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali socjalnych.

c) wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych zakwalifikowanych do remontu.

2. Projekty wykazów osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy sporządzane są w sposób zapewniający ich społeczną kontrolę, poprzez opiniowanie ich przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, której sposób powołania oraz zakres działalności określa Zarządzeniem Wójta Gminy Winnica.

3. Projekty wykazów podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie Urzędu Gminy Winnica przez 14 dni, w ciągu których osoby zainteresowane mogą składać uwagi i zastrzeżenia do opinii członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa rozpatruje uwagi i zastrzeżenia do projektu. Następnie sporządzane są wykazy osób uprawnionych w danym roku kalendarzowym do zawarcia umów najmu lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, które zatwierdza Wójt Gminy.

5. Zatwierdzone wykazy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu podlegają podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy.

6. Oprócz rocznych wykazów osób uprawnionych do zawarcia umów najmu mogą być w ciągu roku sporządzane dodatkowe wykazy.

7. Przydział lokalu według wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu jest ściśle powiązany z ilością i wielkością wolnych lokali i przebiega zgodnie z kolejnością wskazaną na wykazie, rozpoczynając od pierwszej osoby znajdującej się na wykazie, biorąc pod uwagę wielkość wolnego lokalu i liczebność rodziny.

8. Osoby ujęte w wykazie, które nie otrzymały skierowania do zawarcia umowy najmu w danym roku z przyczyn od nich nie zależnych, mają pierwszeństwo do otrzymania mieszkania na tych samych warunkach w następnym roku

9. Skreślenie z wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu następuje w przypadku:

a) rezygnacji z ubiegania się o lokal;

b) podania nieprawdziwych danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i finansowej;

c) wnioskodawca lub jego współmałżonek posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub posiada nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym;

d) gdy z wnioskodawcą, utrudniony jest kontakt (np brak informacji o zmianie adresu do korespondencji) jak również jeżeli przez okres 2 lat nie okazuje zainteresowania sprawą przydziału mieszkania.

e) poprawy warunków materialnych i mieszkaniowych. Przed dokonaniem przydziału lokalu dokonuje się sprawdzenia warunków materialnych i mieszkaniowych rodziny wnioskodawcy w oparciu o § 4 i § 7.

10. Opinię o skreśleniu z wykazu zgodnie z § 19 pkt. 9 lit. b), c), d), e) podejmuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

11. Liczba osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy umieszczona na wykazie ulega zmianie:

a) na podstawie aktu urodzenia, jeżeli urodziło się dziecko;

b) na podstawie aktu zgonu, jeżeli zmarł członek rodziny;

c) na podstawie aktu małżeństwa, jeżeli osoba uprawniona lub członek jej rodziny zawarł związek małżeński;

d) w innych sytuacjach na wniosek strony.

§ 20

Wykazy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu w danym roku kalendarzowym stanowią podstawę do wystawienia pisemnych skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 21

Wykazami, o których mowa w § 19 nie obejmuje się osób wymienionych w § 11 pkt 1,2,3, § 13, § 14, § 15, § 16 oraz osób uprawnionych na podstawie prawomocnego wyroku sądu do wynajęcia lokalu socjalnego lub zamiennego.