

**UCHWAŁA NR XVII/127/2016
RADY GMINY WINNICA
z dnia 21 października 2016 roku**

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

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 2016 r., poz. 446 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 2016 r., poz. 1610) Rada Gminy Winnica, uchwala:

§ 1

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3

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

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WINNICA

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Winnica
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Winnica wchodzi lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony i lokale socjalne.

§ 2

1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na:
 - 1) lokale socjalne w przypadku, gdy na gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia,
 - 2) na wynajem dla osób o niskich dochodach i znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych,
2. Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80m² wynajmowane będą na zasadach czynszu wolnego ustalonego w drodze przetargu nieograniczonego.

§ 3

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy z wyjątkiem lokali socjalnych wynajmuje się na czas nieoznaczony.
2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na 1 rok z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 4

Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i na czas oznaczony zawiera się z osobami, które zamieszkują na terenie Gminy Winnica.

§ 5

1. Wynajmującym lokale mieszkalne i socjalne jest Gmina Winnica reprezentowana przez Wójta Gminy.

2. Zawieranie umów najmu przez zarządcę budynków mieszkalnych następuje wyłącznie na podstawie skierowania wydanego przez organ reprezentujący właściciela, tj. Wójta Gminy.

§ 6

1. Za dochód uprawniający do przyznania lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 1 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.2013r., poz. 966 z późn. zm.). Dochód stanowią wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego i świadczenia wychowawczego w ramach programu Rodzina 500 plus.
2. Do dochodu, o którym mowa w ust.1 zalicza się dochód uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

Rozdział II

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

§ 7

1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:
 - 1) zakończyły na podstawie odrębnych przepisów nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych stanowiących własność gminy,
 - 2) przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji gminy w zamian za lokal dostarczony przez gminę,
 - 2) zamieszkują w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego,
 - 3) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia ,
 - 4) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej,
 - 5) zamieszkują w budynku usytuowanym na działce, która nie jest przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy,
 - 6) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkują w lokalu uznanym za niemieszkalny,
 - 7) opuściły dom dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały.
2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 6 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 100 % w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 8

- 1.** Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
 - 1) nabyły prawo do lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
 - 2) zamieszkują w lokalu, który został uznany za niemieszkalny,
 - 3) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia,
 - 4) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
 - 5) zamieszkują w budynku usytuowanym na działce, która nie jest przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy,
 - 6) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.
- 2.** Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego jest średni miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym w okresie 6 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym,

Rozdział III Zamiana lokali mieszkalnych

§ 9

- 1.** Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany na lokal znajdujący się w innych zasobach za pisemną zgodą wynajmującego.
- 2.** Nie zezwala się na dokonanie zamiany gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana jest sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania lokalami.

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

§ 10

- 1.** Wnioski (podania) o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą składać osoby spełniające kryteria określone w Rozdz. II niniejszych zasad wynajmowania lokali.
- 2.** Wnioski wraz z deklaracją o dochodach wg wzoru określonego w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001r. w sprawie dodatków mieszkaniowych (Dz.U., Nr 156, poz. 1718 z późn. zm.) należy składać w Urzędzie Gminy Winnica.
- 3.** Wnioski rozpatrywane będą przez Wójta Gminy Winnica.

§ 11

- 1.** Raz w roku sporządzane będą i weryfikowane w oparciu o kryteria określone w Rozdz. II wykazy osób uprawnionych do zawarcia
 - umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony,
 - umowy najmu lokalu socjalnego.
- 2.** Wykazy osób uprawnionych do lokali znajdują się w Urzędzie Gminy Winnica

§ 12

- 1.** Dla oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy oraz w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego Wójt Gminy może powołać w drodze zarządzenia zespół opiniujący.
- 2.** Zespół opiniujący może liczyć od 3 do 5 osób.
- 3.** W skład zespołu mogą być powołani radni, pracownicy Urzędu Gminy i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Winnicy.
- 4.** Opinia zespołu nie dotyczy wniosków osób wymienionych w Rozdz. II §7 ust.1 pkt 1 i 2, §8 ust. 1 pkt 1.

Rozdział V

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

§ 13

- 1.** Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępными, wstępными, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, które stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do czasu ustania stosunku najmu jeżeli dotychczasowy najemca:
 - 1) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
 - 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego.
- 2.** Umowa najmu z osobami wymienionymi w pkt 1 może być zawarta jeżeli osoby te nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a wielkość i standard zajmowanego mieszkania odpowiada ich zdolności finansowej.
- 3.** W przypadkach, w których dochód osób zamieszkujących z najemcą do czasu ustania stosunku najmu nie pozwala na wynajęcie tego lokalu mogą one ubiegać się o lokal socjalny.