



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 28 września 2016 r.

Poz. 5460

UCHWAŁA NR XII/134/2016 RADY GMINY LIMANOWA

z dnia 14 września 2016 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Limanowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 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) i 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 2014 r. poz. 150) oraz art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 296) – **Rada Gminy Limanowa uchwala, co następuje:**

§ 1. Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Limanowa - w brzmieniu, jak w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Limanowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Limanowa

Stanisław Młyński

Załącznik do Uchwały Nr XII/134/2016
Rady Gminy Limanowa
z dnia 14 września 2016 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY LIMANOWA

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

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Limanowa tworzą lokale stanowiące własność Gminy.

§ 3.

Przedmiotowy zakres umów najmu

1. Gmina gospodarując swoim zasobom mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne w przypadkach wynikających z:

- 1) obowiązków nałożonych na Gminę przepisami prawa;
- 2) charakteru pracy wykonywanej przez wnioskodawcę/najemcę – na czas zatrudnienia w Gminie Limanowa – jednostce organizacyjnej Gminy Limanowa;
- 3) sytuacji podyktowanej uzasadnionym interesem Gminy bądź wnioskodawcy.

2. Gmina Limanowa wynajmuje lokale mieszkalne osobom, które nie posiadają (ani ich współmałżonkowie) tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego położonego na terenie Gminy Limanowa lub w pobliskiej miejscowości – natomiast posiadają stałe zameldowanie na terenie Gminy Limanowa lub zamieszkują na terenie Gminy Limanowa przez co najmniej 5 lat i mogą udokumentować, że stanowi ona ich centrum życiowe.

§ 4. 1. Lokalem mieszkalnym w rozumieniu niniejszej uchwały jest lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Limanowa mogą być wynajmowane:

- 1) na czas nieoznaczony;
- 2) na czas oznaczony 2 lat – w przypadku umowy najmu lokalu socjalnego po udokumentowaniu uzyskiwanych dochodów przez wszystkie osoby uprawnione do zamieszkania, wymienione we wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego;
- 3) na czas trwania stosunku pracy.

3. Lokale socjalne wynajmuje się wyłącznie na czas oznaczony w przypadkach określonych w § 5.

4. Pierwszeństwo najmu mają osoby zameldowane/zamieszkałe na terenie Gminy Limanowa, które w szczególności:

- 1) utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 2) inne osoby zakwalifikowane do najmu lokalu, pozostające w szczególnie trudnych warunkach,
- 3) pierwszeństwo najmu lokali mieszkalnych w gminnych budynkach oświatowych mają pracownicy tych jednostek.

5. Wszystkie wnioski związane z wynajmowaniem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Limanowa opiniuje powołana przez Wójta komisja mieszkaniowa.

§ 5.

Kryteria uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego

1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego (przydział lokalu mieszkalnego) winny spełnić oprócz warunku, o którym mowa w § 3 następujące kryteria:

- 1) dochód brutto na członka rodziny w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 150% najniższej emerytury,
- 2) dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka nie przekracza 100% najniższej emerytury na członka rodziny w gospodarstwie wieloosobowym w okresie 6 miesięcy poprzedzających zawarcie umowy najmu lokalu.

2. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego winny spełniać oprócz warunku, o którym mowa w § 3 jedno z poniższych kryteriów:

- 1) zamieszkują w lokalu nie spełniającym warunków pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
- 2) zamieszkują w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni;
- 3) pozbawione zostały możliwości zamieszkania w dotychczas wynajmowanym lokalu z przyczyn losowych (np. powódź, pożar, katastrofa budowlana) i nie posiadają uprawnień do lokalu zamiennego;
- 4) w stosunku, do których orzeczono eksmisję z dotychczas zajmowanego lokalu i nabyły prawo do lokalu socjalnego;
- 5) dochód brutto nie przekracza 100% najniższej emerytury na członka rodziny w gospodarstwie jednoosobowym;
- 6) dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka nie przekracza 80% najniższej emerytury na członka rodziny w gospodarstwie wieloosobowym w okresie 6 miesięcy poprzedzających zawarcie umowy najmu lokalu.

3. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej „Monitor Polski” na podstawie art. 94 ust. 2 pkt. 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych obowiązującą w dniu złożenia wniosku.

4. Przez dochód brutto rozumie się dochód wynikający z sumy wszystkich dochodów brutto, o których mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 966 ze zm.) - uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.

5. W przypadku umów najmu lokali zawieranych na czas trwania stosunku pracy na terenie Gminy Limanowa nie stosuje się wobec osoby najemcy kryteriów dochodowych.

§ 6.

Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali mieszkalnych

1. Wnioskodawca składa wniosek o wynajem lokalu do Urzędu Gminy Limanowa wraz z wymaganymi dokumentami, na potwierdzenie spełnienia kryteriów uprawniających do zawarcia umowy, o których mowa w § 5 i oświadczeniem o spełnieniu warunków przyznania lokalu.

2. Wniosek pod względem formalnym i merytorycznym sprawdza wyznaczony pracownik Urzędu Gminy Limanowa, po czym przeprowadza jest wizja lokalną dotyczącą sprawdzenia wniosku mieszkaniowego, na którą to okoliczność sporządzany jest protokół.

3. Decyzja o zakwalifikowaniu wniosku wymaga ostatecznej akceptacji Wójta Gminy Limanowa. Przy braku wolnych lokali mieszkalnych, wniosek zostaje wpisany na listę osób oczekujących na przydział/wynajem lokalu mieszkalnego – które prowadzone są jako:

- 1) lista uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego;

2) lista uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego;

4. Przed dokonaniem przydziału lokalu osobie oczekującej, o której mowa w ust. 3, dokonuje się sprawdzenia sytuacji materialnej i rodzinnej wnioskodawcy wraz z posiadaniem dochodu, o którym mowa w § 5.

5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy Limanowa – może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu lokalu z osobą nie będącą na liście, szczególnie gdy jej dochody wyliczone w sposób, o którym mowa w § 5, są niższe od pozostałych oczekujących umieszczonych na liście wymienionej w ust. 3.

6. Tryb przyjmowania i rozpatrywania wniosków jest jawny zgodnie z ograniczeniami wynikającymi z ustawy o ochronie danych osobowych. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

§ 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu

opuszczonym przez najemcę

1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy ze wstępnymi, zstępnymi, rodzeństwem najemcy oraz osobami przysposobionymi przez najemcę, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu się głównego najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca:

- 1) przeprowadził się do innego lokalu do, którego uzyskał tytuł prawny;
- 2) przeprowadził się do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego;
- 3) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych nastąpiłoby zagęszczenie (poniżej 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę).

2. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres 10 lat.

3. Po śmierci najemcy lokalu mieszkalnego/lokalu socjalnego w stosunek najmu lokalu wstępują:

- 1) współmałżonek nie będący współnajemcą lokalu,
- 2) dzieci najemcy,
- 3) inne osoby wobec, których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych.

4. W przypadku większej liczby osób uprawnionych, które wstępują w stosunek najmu po śmierci najemcy umowę najmu zawiera się z osobą pełnoletnią wskazaną przez pozostałe osoby uprawnione.

§ 8.

Lokale wynajmowane w celu poprawy warunków mieszkaniowych

1. Lokalem przeznaczonym do generalnego remontu jest lokal, w którym przyszedł najemca, w oparciu o umowę o przeprowadzenie prac remontowych wykonuje te prace na własny koszt bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów.

2. Za prace remontowe w rozumieniu niniejszego paragrafu uważa się również modernizację polegającą na zmianie systemu ogrzewania na mniej uciążliwy dla środowiska bądź wyposażeniu lokalu w pomieszczenia i instalacje higieniczno – sanitarne.

§ 9.

Lokale wynajmowane na czas oznaczony

1. Gmina wydziela z komunalnego zasobu mieszkaniowego lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy - zatrudnienia w Gminie Limanowa – w jednostce organizacyjnej Gminy Limanowa. Dotyczy to lokali dla nauczycieli/pracowników zatrudnionych w szkołach na terenie Gminy Limanowa.

2. W przypadku konieczności opuszczenia dotychczas zajmowanego lokalu przez najemcę, o którym mowa w ust. 1 z powodu:

- 1) przeznaczenia budynku do modernizacji, remontu lub rozbiórki;
- 2) katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej lub innych nie przewidzianych zdarzeń wykluczających możliwość zamieszkania w lokalu
- 3) wykwaterowania najemców z budynku użyteczności publicznej, którego Gmina Limanowa jest wyłącznym właścicielem

Gmina Limanowa zapewnia lokal zamienny na czas oznaczony nie dłuższy niż 1 rok.

§ 10.

Warunki obniżania czynszu

Ustala się następujące kryteria dochodów uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu - określonego Zarządzeniem Wójta Gminy Limanowa:

- 1) najemcy lokali mieszkalnych, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym – 120% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku,
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym – 80% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego

mogą ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości do 10% w stosunku do ustalonej stawki czynszu.

- 2) najemcy lokali mieszkalnych, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym – 110% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku,
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym – 70% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego

mogą ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości do 20% w stosunku do ustalonej stawki czynszu.

§ 11.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

Gmina Limanowa aktualnie nie posiada w zasobie mieszkaniowym lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Przewodniczący Rady Gminy Limanowa

Stanisław Młyński