

**UCHWAŁA NR VIII/45/15  
RADY GMINY KORYTNICA**

z dnia 17 kwietnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na  
lata 2015-2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 2 w związku z art 21 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.)Rada Gminy Korytnica uchwała, co następuje:

**§ 1.**

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Korytnica w latach 2015 -2020 zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Korytnica.

**§ 3.**

Uchyla się uchwałę NR VI/36/15 Rady Gminy Korytnica z dnia 6 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2015-2020.

**§ 4.**

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Janusz Tarapata**

Załącznik do Uchwały Nr VIII/45/15

Rady Gminy Korytnica

z dnia 17 kwietnia 2015 r.

## **Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Korytnica**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

#### **§ 1.**

Niniejsze zasady określają kryteria i formę wyboru osób uprawnionych do najmu lokali komunalnych oraz ustalają tryb postępowania i rozpatrywania podań o najem lokali.

#### **§ 2.**

Ilekoć w niniejszych zasadach jest mowa o :

ustawie - należy przez to rozumieć ustawę 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 ) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale określone w art. 20 ustawy.

#### **§ 3.**

1. Gmina Korytnica z zasobu mieszkaniowego wydziela 1 lokal mieszkalny, przeznaczając go na lokal socjalny.

2. W mieszkaniowym zasobie gminy na lokal socjalny przeznacza się lokal o obniżonej wartości, wyposażony przynajmniej w piec grzewczy, instalację elektryczną i dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i w.c., chociażby urządzenia te znajdowały się poza budynkiem.

### **Rozdział 2.**

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

#### **§ 4.**

Lokal mieszkalny może być wynajęty na czas nieoznaczony osobom:

- 1) których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu jest niższy niż 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) zamieszkującym na terenie gminy w lokalach, w których wielkość powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>,
- 3) zamieszkującym na terenie gminy w budynkach, które ze względu na zły stan techniczny zostały decyzją nadzoru budowlanego wyłączone z użytkowania,
- 4) będącym osobami niepełnosprawnymi, mieszkającymi na terenie gminy na kondygnacjach wyższych, niż na parterze w budynkach nie posiadających windy,

- 5) uznanym przez Wójta Gminy za niezbędne w ramach potrzeb kadrowych, w związku z wykonywaniem pracy w instytucjach ważnych dla funkcjonowania gminy, jeżeli osoby te nie posiadają w gminie lub pobliskiej miejscowości samodzielnego lokalu,
- 6) które utraciły na terenie gminy lokal mieszkalny w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej, a nie spełniają kryteriów wynajęcia mieszkania socjalnego.

#### **§ 5.**

Lokal socjalny może być wynajęty osobom, które:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądu,
- 2) zamieszkują na terenie gminy i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu jest niższy niż 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

### **Rozdział 3.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

#### **§ 6.**

O poprawę warunków zamieszkiwania mogą ubiegać się osoby, zameldowane na pobyt stały na terenie Gminy Korytnica i spełniające co najmniej jeden z następujących warunków:

zamieszkujące w lokalach, w których wielkość powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>,

- 1) zamieszkujące w budynkach, które ze względu na zły stan techniczny zostały wyłączone z użytkowania,
- 2) będące osobami niepełnosprawnymi, mieszkającymi na kondygnacjach wyższych, niż na parterze w budynkach nie posiadających windy.

### **Rozdział 4.**

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

#### **§ 7.**

1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają osoby niebędące właścicielami lub współwłaścicielami domów jednorodzinnych bądź domów mieszkalnych, spełniające kryteria określone w § 4, a ponadto spełniające co najmniej jeden z następujących warunków:

- 1) zamieszkujące w komunalnych budynkach lub lokalach wyłączonych prawomocną decyzją z dalszego użytkowania ze względu na zły stan techniczny,
- 2) zamieszkujące w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z realizacją inwestycji z udziałem środków Gminy Korytnica,
- 3) które zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 4) niepełnosprawne, nie posiadające samodzielnych lokali, a zamieszkujące w lokalach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>,
- 5) nie posiadające samodzielnych lokali, a zamieszkujące w lokalach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>.

2. Kryteria określone w § 6 ust. 1 nie dotyczą osób, które będąc właścicielami lub współwłaścicielami nieruchomości, dokonały jej sprzedaży oraz osób, które będąc użytkownikami lub współużytkownikami wieczystymi, dokonały sprzedaży przysługującego im prawa użytkowania wieczystego, jeżeli otrzymane z tego tytułu środki finansowe wystarczają na zakup lokalu mieszkalnego.

3. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu socjalnego mają osoby nie będące właścicielami lub współwłaścicielami domów jednorodzinnych bądź domów mieszkalnych, spełniające kryteria określone w § 5 ust. 1, a ponadto spełniające co najmniej jeden z następujących warunków:

- 1) zamieszkujące na podstawie decyzji administracyjnych lub umów najmu w komunalnych budynkach lub lokalach wyłączonych prawomocną decyzją z dalszego użytkowania ze względu na zły stan techniczny,
- 2) zamieszkujące w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z realizacją inwestycji z udziałem środków Gminy Korytnica,
- 3) które zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 4) niepełnosprawne, nie posiadające samodzielnych lokali, a zamieszkujące w lokalach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>,
- 5) nie posiadające samodzielnych lokali, a zamieszkujące w lokalach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>.
- 6) wychowankowie domów dziecka, posiadający ostatnie miejsce zameldowania na terenie Gminy Korytnica.

4. Kryteria określone w § 5 ust. 1 nie dotyczą osób, które będąc właścicielami lub współwłaścicielami nieruchomości, dokonały jej sprzedaży oraz osób, które będąc użytkownikami lub współużytkownikami wieczystymi, dokonały sprzedaży przysługującego im prawa użytkowania wieczystego, jeżeli otrzymane z tego tytułu środki finansowe wystarczają na zakup lokalu mieszkalnego.

#### **Rozdział 5.**

**Warunki dokonywania zmiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zmiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

#### **§ 8.**

Najemcy lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Korytnica mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale pozostające w mieszkaniowym zasobie Gminy Korytnica po spełnieniu następujących warunków:

- 1) posiadaniu tytułu prawnego do zajmowanych lokali,
- 2) potwierdzeniu, iż w wyniku zamiany powierzchnia pokoi w każdym z lokali, przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie będzie mniejsza, niż 5 m<sup>2</sup>,
- 3) uzyskaniu zgody Wójta Gminy Korytnica na zamianę lokali.

#### **Rozdział 6.**

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

#### **§ 9.**

1. Zainteresowany wynajęciem lokalu mieszkalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Korytnica składa wniosek o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub socjalnego do Urzędu Gminy w Korytnicy.

2. Wzór wniosku określa Wójt Gminy Korytnica.

3. Wnioski osób ubiegających się o wynajęcie lokalu są rejestrowane w Urzędzie Gminy Korytnica w rejestrze osób oczekujących na mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejności wpływu.

4. Właściwy pracownik Urzędu Gminy Korytnica rozpatruje złożone wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub socjalnego zgodnie z kryteriami określonymi w § 4 ust.1 celem ustalenia uprawnień wnioskodawców do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

5. Kontrolę w sprawach dotyczących rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i o najem lokali socjalnych sprawuje Komisja Mieszkaniowa.

6. Właściwy pracownik Urzędu Gminy w Korytnicy w miarę potrzeb, lecz nie rzadziej, niż raz w roku przedkłada Komisji Mieszkaniowej, celem zaopiniowania, wnioski osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

7. Przed skierowaniem sprawy na posiedzenie Komisji Mieszkaniowej, właściwy pracownik Urzędu Gminy w Korytnicy wzywa osoby uprawnione do przedstawienia aktualnych dokumentów potwierdzających ich wysokość średniego miesięcznego dochodu brutto przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego za okres pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku.

8. Po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej właściwy pracownik Urzędu Gminy Korytnica sporządza wykazy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

9. Sporządzone wykazy, których mowa w § 9 ust. 8 są zatwierdzane przez Wójta Gminy Korytnica oraz podawane do publicznej wiadomości.

10. Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Korytnica.

11. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi:

- 1) trzech przedstawicieli Rady Gminy Korytnica, wskazani przez Radę Gminy,
- 2) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Korytnicy,
- 3) pracownik wyznaczony przez Wójta Gminy Korytnica.

12. Zakres działania oraz regulamin pracy Komisji Mieszkaniowej określa Wójt Gminy Korytnica.

13. Wzór umowy najmu lokali mieszkalnych oraz socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Korytnica określa Wójt Gminy Korytnica.

14. Umowy najmu zawiera Wójt Gminy Korytnica.

## **Rozdział 7.**

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

#### **§ 10.**

W razie śmierci najemcy lokalu osoby bliskie, tj. wstępni, pełnoletnie rodzeństwo oraz zstępni najemcy, którzy pozostali w lokalu, a którzy nie wstąpili z mocy prawa w stosunek najmu mogą ubiegać się w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu tego lokalu po spełnieniu kryteriów określonych w § 4 ust. 1, § 5 ust. 1, a ponadto po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) okres zameldowania (stałego lub czasowego) i wspólnego zamieszkiwania w tym lokalu wspólnie ze zmarłym najemcą do chwili jego śmierci jest dłuższy niż 3 lata,
- 2) osoby bliskie w chwili śmierci najemcy nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego lub socjalnego bądź też prawa własności lub też współwłasności budynku jednorodzinnego bądź domu mieszkalnego (warunek ten dotyczy również współmałżonka tych osób), w razie opuszczenia lokalu przez najemcę osoby bliskie, o których mowa w § 10 ust. 1, które pozostały w opuszczonym lokalu, mogą ubiegać się w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu lokalu, po spełnieniu kryteriów określonych w § 4 ust. 1, § 5 ust. 1, a ponadto po spełnieniu łącznie następujących warunków, okres stałego zameldowania i wspólnego zamieszkiwania w tym lokalu wspólnie z najemcą, który opuścił lokal, jest nie krótszy niż 5 lat,
- 3) osoby bliskie w chwili opuszczenia lokalu przez najemcę nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego lub socjalnego bądź też prawa własności lub współwłasności budynku jednorodzinnego bądź domu mieszkalnego (dotyczy to również małżonków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu opuszczonego przez najemcę).

## **Rozdział 8.**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup>**

#### **§ 11.**

Lokal o powierzchni przekraczającej 80m<sup>2</sup> może być wynajęty w drodze przetargowej.