

**UCHWAŁA Nr 141/XIX/08
RADY MIEJSKIEJ W NAROLU**

z dnia 26 czerwca 2008 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), 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 (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) Rada Miejska w Narolu uchwała co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Narol.

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

ZAŁĄCZNIK

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU
GMINY NAROL**

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Narol.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Narol 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 80 m² 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 od 1 roku do 3 lat z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 4. 1. Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i na czas oznaczony zawiera się z osobami, które zamieszkują na terenie Gminy Narol przynajmniej przez okres 5 lat.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z osobami, których dochód przekracza ustaloną kwotę lub zajmowany lokal przekracza ustaloną powierzchnię mieszkalną, ze względu na warunki bytowe uwzględniając sytuację: mieszkaniową, zdrowotną i rodzinną.

3. Lokale zamieszkałe dotychczas mogą być sprzedane na wniosek wynajmującego obecnie lokal.

§ 5. Wynajmującym lokale mieszkalne i socjalne jest Gmina Narol reprezentowana przez Burmistrza Miasta i Gminy Narol.

§ 6. 1. Za dochód uprawniający do przyznania lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych. 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 oraz dodatku mieszkaniowego.

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,
- 3) zamieszkują w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego,
- 4) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia,
- 5) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej,
- 6) zamieszkują w budynku usytuowanym na działce, która nie jest przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 7) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkują w lokalu uznanym za niemieszkalny,
- 8) 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 3 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekraczający 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 120% 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 3 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekraczający 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 5 m² 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

§ 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 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych należy składać w Urzędzie Gminy Narol.

3. Wnioski rozpatrywane będą przez Burmistrza Miasta i Gminy Narol.

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

§ 11. 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,
- 3) zmarł.

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.