

**UCHWAŁA Nr XXVI/258/05
RADY MIEJSKIEJ W RYMANOWIE**

z dnia 1 lipca 2005 r.

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

Na podstawie 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 2005r. Nr 31, poz.266), art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162 poz.1568, z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, Nr 167, poz.1759) - **Rada Miejska w Rymanowie**

uchwała, co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

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

§ 2. Artykuły powołane w uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266).

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Rymanów tworzą lokale określone w art. 20 ust. 1 ustawy.

§ 4. W rozumieniu niniejszej uchwały za osobę pozostającą w szczególnie trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osobę zamieszkujejącą w lokalu:

- a) w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni pokoi,
- b) nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- c) wymagającym opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu.

Rozdział II

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rymanów

§ 5. 1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Rymanów mogą być wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej Gminy Rymanów.

2. W drodze wyjątku, ze względu na ważny interes wspólnoty samorządowej lub inny ważny interes społeczny organ wykonawczy może wyrazić zgodę na zawarcie najmu z osobą nie wchodzącą w skład wspólnoty samorządowej Gminy Rymanów.

§ 6. 1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Rymanów mogą być wynajmowane jako lokale socjalne jeżeli odpowiadają warunkom określonym w art. 2 ust. 1 pkt 5 na okres jednego roku.

2. Do wynajmu lokalu socjalnego mogą być zakwalifikowane osoby, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku:

- 1) nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu socjalnego mają osoby, które:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku klęsk żywiołowych lub pożaru,

- 2) zostały ujęte na ostatecznych wykazach osób zakwalifikowanych do przydziału mieszkań z lat ubiegłych i nie otrzymały mieszkań z uwagi na trudną sytuację mieszkaniową gminy,
- 3) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 4) zamieszkują w budynkach lub lokalach zagrożonych zawaleniem lub podlegających rozbiórce,
- 5) zajmują pomieszczenia nie nadające się do zamieszkania,
- 6) nie posiadają mieszkań,
- 7) są wychowankami domów dziecka pochodzącymi z Gminy Rymanów i opuszczają je w związku z uzyskaniem pełnoletności. W szczególnie uzasadnionych wypadkach organ wykonawczy może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z wychowankiem pochodzącym spoza terenu Gminy Rymanów. Dotyczy to głównie sierot zupełnych oraz wychowanków pozbawionych możliwości powrotu do domu rodzinnego z powodu patologii (alkoholizm, znęcanie fizyczne i psychiczne) udokumentowanych w sposób nie budzący żadnych wątpliwości,
- 8) organ wykonawczy w przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi zakwalifikował do najmu.

§ 7. 1. Pozostałe lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rymanów mogą być oddane w najem na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony nie krótszy niż trzy lata.

2. Do wynajmu lokalu wymienionego w pkt 1 mogą być zakwalifikowane osoby, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku wynosi:

- 1) dla lokali bez centralnego ogrzewania
 - a) do 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) do 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
- 2) dla lokali wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i gaz przewodowy
 - a) do 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
 - b) do 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 8. 1. Do dochodu, o którym mowa w § 6 ust. 2 oraz w § 7 ust. 2 zalicza się dochód przeliczony na członka gospodarstwa domowego według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71 poz. 734 z póź. zm.) za okres trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.

2. Poświadczenia o wysokości dochodu będą aktualizowane w trakcie rozpatrywania wniosku przed zawarciem umowy najmu.

§ 9. 1. Zarządca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rymanów zawiera umowę najmu na podstawie skierowania wydanego przez organ wykonawczy.

2. Skierowanie, o którym mowa w ust. 1 traci ważność jeżeli z winy osób uprawnionych, w terminie 30 dni od daty otrzymania skierowania nie zostanie zawarta umowa najmu.

§ 10. W umowie najmu winny być określone następujące obowiązki najemcy:

1. Najemca zobowiązany jest utrzymywać zajmowany lokal i przynależne pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym.

2. Najemcę poza obowiązkami określonymi w przepisach Kodeksu Cywilnego, obciążają następujące obowiązki:

- 1) konserwacja i naprawa podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych oraz naprawa ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
- 2) dokonywanie wszelkich napraw okien i drzwi oraz mebli wbudowanych w lokal, jak również wymiana tych mebli,
- 3) konserwacja, naprawa i wymiana trzonów kuchennych i grzejników wody przepływowej (gazowych i elektrycznych) podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, urządzeń płuczących wraz z kompletnym wyposażeniem, zlewów zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
- 4) usuwanie uszkodzeń, bądź wymiana zużytych elementów pieców węglowych i akumulacyjnych,
- 5) naprawa etażowego centralnego ogrzewania w przypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego a także jego wymiana, jeżeli w lokalu znajdują się inne sprawnie działające urządzenia grzewcze,
- 6) naprawa i wymiana osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu bez wymiany przewodów,

- 7) naprawa i wymiana osprzętu oraz zbiorczej anteny telewizyjnej w lokalu,
 - 8) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
 - 9) odnawianie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu i przynależnych pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:
 - a) malowanie sufitów, malowanie (tapetowanie) ścian oraz naprawa uszkodzeń tynków,
 - b) malowanie olejne drzwi i okien od strony wewnętrznej, mebli wbudowanych, urządzeń kuchennych, sanitarnych oraz grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
3. Do napraw, o których mowa w ust. 2 pkt 1-8 nie zalicza się napraw polegających na usuwaniu usterek wynikających z wykonawstwa budowlanego lub wad urządzeń i materiałów budowlanych.
4. Naprawy i odnawianie lokalu w budynkach wpisanych do rejestru zabytków mogą być wykonywane po uzyskaniu zezwolenia Konserwatora zabytków.
5. Najemca poza naprawami wymienionymi w ust. 2 jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy lub winy jego domowników.
6. Obowiązki w zakresie utrzymania lokalu, budynku i pomieszczeń przynależnych nie wymienione w ust. 1 i 2 obciążają wynajmującego.

Rozdział III

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

§ 11. Osoby pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy organ wykonawczy:

- 1) w przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi kwalifikuje do najmu po stwierdzeniu zgodności z § 12,
- 2) wszczyna w stosunku do nich postępowanie zmierzające do opróżnienia lokalu.

§ 12. 1. Regulacja stanu prawnego, o którym mowa w § 11 pkt 1 może nastąpić na rzecz osób bliskich - zstępnych, wstępnych, pełnoletniego rodzeństwa - stale zamieszkujących w tym lokalu do chwili śmierci najemcy.

2. Po przeprowadzeniu szczegółowego postępowania wyjaśniającego, osoba uprawniona do uregulowania tytułu prawnego po śmierci najemcy powinna spełniać następujące warunki:

- 1) kryteria dochodowe określone w § 6 i 7,
- 2) wymagany wiek pełnoletności,
- 3) brak możliwości zamieszkania wspólnie z rodzicami - posiadanie własnej rodziny,
- 4) brak możliwości przekwaterowania na poprzednie miejsce zamieszkania,
- 5) brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 6) wspólnie zamieszkiwać w spornym lokalu przez okres co najmniej 3 lat.

§ 13. Opłata za korzystanie z lokalu bez umowy najmu stanowi czterokrotność obowiązującej stawki czynszu.

Rozdział IV

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 14. 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu komunalnego składa pisemny wniosek.

2. O wynajem lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy Rymanów mogą ubiegać się osoby spełniające kryteria dochodowe zawarte w § 6 i 7 niniejszej uchwały. Kryterium to powinno być spełnione w dacie złożenia wniosku o najem lokalu, objęcia wnioskodawcy roczną listą przydziału lokali jak i w dacie wydania skierowania.

3. Pracownik prowadzący sprawy lokalowe odpowiada za weryfikację każdego wniosku pod względem merytorycznym w zakresie:

- 1) spraw meldunkowych
- 2) metrażu zajmowanej powierzchni mieszkalnej w przeliczeniu na jedną osobę zamieszkujejącą w przedmiotowym lokalu

3) wysokość dochodu z okresu 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku oraz trakcie ostatecznego rozpatrywania wniosku przy opracowywaniu kolejnego wykazu osób kierowanych do zawarcia umowy najmu.

4. Zweryfikowane wnioski, o których mowa w ust. 3 przekazywane są Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Kontrolę społeczną nad sposobem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Rymanów sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, która w każdym przypadku dokonuje wizji lokalowej. Dotyczy to m.in. sprawdzenia czy wnioskodawca faktycznie zamieszkuje pod podanym adresem i potwierdzenia jego warunków bytowych.

5. Dane zawarte we wniosku oraz wyniki wizji lokalowych stanowią podstawę umieszczenia bądź odmowy umieszczenia wnioskodawcy na projekcie wykazu osób kierowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

6. Projekt wykazu zatwierdza organ wykonawczy, podaje go do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu.

7. W okresie kolejnych 30 dni od podania projektu wykazu do publicznej wiadomości osoby spełniające warunki do wynajmu mogą składać odwołania do organu wykonawczego.

8. Ostateczny wykaz osób po rozpatrzeniu odwołań ustala organ wykonawczy.

9. Ilość osób ujętych w ostatecznym wykazie powinna być dostosowana do możliwości lokalowych gminy.

§ 15. 1. Wykaz osób, o którym mowa w § 14 sporządzany może być nie częściej niż raz na rok.

2. Rozpatrywane będą tylko wnioski złożone do dnia 30 listopada roku poprzedzającego rok ogłoszenia nowego wykazu osób uprawnionych do najmu lokalu komunalnego.

3. Wnioski złożone po terminie określonym w ust. 2 mogą być rozpatrywane dopiero przy ustalaniu następnego wykazu.

Rozdział V

Zamiany mieszkań

§ 16. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pomiędzy najemcami może być dokonana wyłącznie za zgodą organu wykonawczego.

2. Nie dopuszcza się zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy między najemcami lokali z gminnego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

Rozdział VI

Postanowienia końcowe

§ 17. 1. Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Gminy Rymanów.

2. Nadzór nad wykonaniem uchwały powierza się Komisji Budżetu, Gospodarki i Mienia Rady Miejskiej w Rymanowie.

§ 18. Traci moc uchwała Rady Miejskiej Nr V/36/94 z dnia 20 grudnia 1994 r. w sprawie zasad i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Rymanów.

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