**UC H W A Ł A Nr III/11/2014**

**Rady Gminy Radzanów**

**z dnia 21 marca 2014 roku**

**w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego**

 **zasobu gminy Radzanów.**

 Na podstawie art. 21 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, zasobie mieszkaniowym gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014r poz. 150), w związku z art. 18 ust.2 pkt 15 i art.40 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 poz. 594 ze zm.) Rada Gminy Radzanów uchwala co następuje:

**§ 1.**

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Radzanów, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

**§ 2.**

**1.** Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, mogą być wynajmowane:

**a)** osobom związanym stosunkiem pracy z Urzędem Gminy lub gminną jednostką organizacyjną – na okres trwania zatrudnienia – pod warunkiem, że osoby te nie dysponują na terenie wykonywania pracy innymi lokalami lub domem mieszkalnym,

**b)** w wyniku zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach – pod warunkiem uzyskania zgody zarządców zamienianych lokali oraz po uregulowaniu wszelkich ciążących na najemcach zobowiązań i zaległości finansowych,

**c)** osobom i ich małżonkom zamieszkującym na stałe z najemcą do chwili jego śmierci, a nie wstępujących w najem z mocy przepisu art. 691 Kodeksu cywilnego pod warunkiem, że średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6-ciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

160% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym

110% najniższej emerytury w gospodarstwie wielorodzinnym;

oraz nie mających tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

Dochód oblicza się według przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

**d)** osobom, których przekwaterowanie stało się niezbędne z uwagi na konieczność przeprowadzenia rozbiórki budynku znajdującego się w mieszkaniowym zasobie gminy bądź z uwagi na jego kapitalny remont,

**e)** osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych tj. zajmującym lokale, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m2 powierzchni mieszkalnej (pokoje + kuchnia).

**2.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

**a)** osobom, o których mowa w ust. 1 pkt d,

**b)** osobom, o których mowa w ust. 1 pkt c i e, o ile średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6-ciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 50% kryterium dochodowego określonego w ust. 1 pkt c.

**3.** Umowę najmu na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy, zawiera się na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

**4.** Umowę najmu na lokale z osobami związanymi stosunkiem pracy, zawiera się na czas trwania zatrudnienia.

**5.** Wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić z zachowaniem terminów ustawowych.

**§ 3.**

####  Lokale socjalne

**1.** W zasobie mieszkaniowym gminy Radzanów wydziela się lokale o obniżonym standardzie, nadające się do zamieszkania ze względu na stan techniczny i wyposażenie – zwane dalej lokalami socjalnymi.

**2.** Lokale socjalne mogą być wynajmowane:

**a)**  rodzinom i osobom nie posiadającym innych lokali mieszkalnych lub domów na terenie gminy pod warunkiem, że średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza: 80% kwoty najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych

100% kwoty najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych. Dochód oblicza się według przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

 **b)** rodzinom i osobom, w stosunku do których sąd orzekł w wyroku nakazującym opróżnienie zajmowanego lokalu, o uprawnieniu do lokalu socjalnego,

**c)**  rodzinom i osobom poszkodowanym w wyniku klęski żywiołowej np. pożaru.

**3.** Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony.

**4.** Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

**5.** Zarządca może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.

**§ 4.**

Czynności związane z zawieraniem umów najmu na lokale w mieszkaniowym zasobie gminy, w tym na lokale socjalne, oraz sposób i zakres zamian lokali związanych z generalnymi remontami zasobu mieszkaniowego, wykonuje Wójt.

**§ 5.**

1. Rozpatrywanie wniosków o najem lokali mieszkalnych powierza się Wójtowi Gminy Radzanów.

2. Wójt może przed rozpatrzeniem wniosku o najem lokalu zwrócić się o opinię do Kierownika GOPS.

**§ 6.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radzanów.

**§ 7.**

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

Przewodniczący

Rady Gminy w Radzanowie

 Jan Gajda