

**UCHWAŁA NR XXVI/189/13
RADY GMINY CIECHANÓW**

z dnia 24 maja 2013 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z 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 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy Ciechanów uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechanów, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3.

Traci moc uchwała Nr XXV/182/13 Rady Gminy Ciechanów z dnia 26 marca 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechanów (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 450).

§ 4.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Ciechanów

Eugeniusz Olszewski

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu
mieszkaniowego Gminy Ciechanów**

Rozdział I

Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechanów na czas nieoznaczony, na czas oznaczony i na czas trwania stosunku pracy.
2. Ilekroć w uchwale 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 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.)

Rozdział II

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

§ 2.

1. Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są przy najmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje w przypadku najmu lokali socjalnych.
2. Umowa najmu mieszkania na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowym i 150 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.
3. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie 12 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 3.

1. Za dochód uważa się 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 dochodów dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego. Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 ha przeliczeniowego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

2. Na wniosek najemcy gminnego zasobu mieszkaniowego, można udzielić obniżki czynszu w kwocie odpowiadającej:

- 1) 15% miesięcznego czynszu, jeżeli średni dochód, w okresie 6 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
 - 2) 10% miesięcznego czynszu, jeżeli średni dochód, w okresie 6 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 130% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80% emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
 - 3) Obniżki, o których mowa w ust. 1 udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, na wniosek najemcy, udziela się obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
3. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 4.

Za osoby spełniające warunki do otrzymania lokalu ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną, uważa się:

- 1) osoby zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkaniowej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 15 m²;
- 2) osoby, których średni miesięczny dochód brutto na jedną osobę w gospodarstwie domowym, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu mieszkalnego nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych;

- 4) nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych w dotychczas zajmowanym lokalu;
- 5) nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu.

Rozdział IV

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

§ 5.

1. W pierwszej kolejności umowy najmu lokali mieszkalnych będą zawierane z osobami:
 - 1) które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
 - 2) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
 - 3) zamieszkałymi w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienie lokalu i przeniesienie najemcy do lokalu zamiennego;
 - 4) zakwalifikowani do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
 - 5) ubiegających się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych;
 - 6) zakwalifikowani do otrzymania lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy
 - 7) zajmującymi samodzielnie komunalne lokale mieszkalne, stanowiące nadwyżkę w postaci co najmniej jednego pokoju lub o powierzchni mieszkalno-użytkowej większej od lokalu zamiennego o co najmniej 20 m².
2. Za osoby, z którymi umowy najmu na lokale socjalne powinny być zawierane w pierwszej kolejności uważa się:
 - 1) osoby, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
 - 2) osoby, które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
 - 3) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego.
3. Do wynajmu lokalu socjalnego mogą być również zakwalifikowane:
 - 1) osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym;
 - 2) osoby nie posiadające mieszkania.

Rozdział V

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 6.

1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.
2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy z osobami:
 - 1) z nadmiernego zagęszczenia lokalu;
 - 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
 - 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.
3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących.
4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów.

Rozdział VI

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

§ 7.

1. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą nieprzerwanie co najmniej przez 3 lata, uprawnieni do zawarcia umowy najmu są zamieszkujący w tym lokalu zstępni, wstępni, osoby przysposobione, pełnoletnie rodzeństwo oraz pełnoletni zstępni rodzeństwa, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.
2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

Rozdział VII

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali.

§ 8.

1. Wniosek o wynajęcie lokalu powinien zawierać opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej (wywiad środowiskowy), rodzinnej i materialnej oraz dowody potwierdzające wysokość osiągniętych dochodów.
2. Wnioski o najem lokali rozpatruje wójt z udziałem powołanej przez siebie komisji.
3. Kontrolę rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje komisja rewizyjna rady gminy.

§ 9.

1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego zawiera się z osobą wskazaną przez wójta.
2. Umowa najmu może być zawarta z osobami które:

- 1) są pełnoletnie i pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, są jego osobami bliskimi, chyba, że najemca zamieszkał w lokalu znajdującym się w tej samej lub bliskiej miejscowości, do którego ma tytuł prawny, a powierzchnia mieszkalna zapewnia pozostawionym osobom pozostawionym osobom więcej niż 5 m² na osobę. Najem może nastąpić pod warunkiem, że osoba pozostawiona nie ma tytułu prawnego do innego lokalu;
- 2) wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili jego śmierci i nie wstąpiły w stosunek najmu oraz są jego bliskimi (wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo i osoby przysposobione).