

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

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sońsk na czas nieoznaczony i na czas oznaczony.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o ustawie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze 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. Umowę najmu na czas oznaczony stosuje się 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 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 175% 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 ostatnich 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.
4. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 966).
5. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca

spełnia łącznie następujące warunki:

- a) zawarł umowę najmu lokali na czas nieoznaczony,
- b) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.

6. Ustalony czynsz najmu w stosunku do najemców o niskich dochodach, których wysokość została określona w tabeli nr 1, może być obniżony zgodnie z tą tabelą.

*Tabela nr 1. Procentowe zastosowanie obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wynikające z wysokości dochodu*

Wysokość obniżki	Średni miesięczny dochód, w okresie 6 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego – ustalony w procentach w porównaniu do kwoty najniższej emerytury	
	Gospodarstwa wieloosobowe	Gospodarstwa jednoosobowe
20%	do 80% najniższej emerytury	do 100% najniższej emerytury
15%	powyżej 80% do 100% najniższej emerytury	powyżej 100% do 120% najniższej emerytury
10%	powyżej 100% do 120% najniższej emerytury	powyżej 120% do 150% najniższej emerytury

### **Rozdział III**

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

##### **§ 3**

1. Za osoby spełniające warunki do otrzymania lokalu ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną, uważa się osoby:
  - a) zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup>
  - b) których średni miesięczny dochód brutto na jedną osobę w gospodarstwie domowym, w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu mieszkalnego, nie przekracza dochodu określonego w § 2 pkt 2 i 3,
  - c) które nie mają tytułu prawnego do innego lokalu,
  - d) które mają udokumentowane zamieszkanie na terenie Gminy przez okres co najmniej pięciu ostatnich lat,
  - e) które nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych,
  - f) które nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych w dotychczas zajmowanym lokalu
  - g) które 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**

#### **§ 4**

1. W pierwszej kolejności umowy najmu lokali mieszkalnych będą zawierane z osobami:
  - a) które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
  - b) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbioru w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia,
  - c) zamieszkałymi w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienie najemcy do lokalu zamiennego,
  - d) zakwalifikowani do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną,
  - e) ubiegających się o zmianę lokali ze względów zdrowotnych, uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych, z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych.
2. Za osoby, z którymi umowy najmu na lokale socjalne powinny być zawarte w pierwszej kolejności uważa się:
  - a) osoby, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu,
  - b) osoby, które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego.
3. Do wynajmu lokalu socjalnego mogą być zakwalifikowane:
  - a) osoby, których średni miesięczny dochód brutto na jedną osobę w gospodarstwie domowym, w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu mieszkalnego nie przekracza dochodu określonego w § 2 pkt 3,
  - b) osoby nie posiadające mieszkań pod warunkiem, że mają udokumentowane zamieszkanie na terenie Gminy przez okres co najmniej pięciu ostatnich lat.

## **Rozdział V**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

#### **§ 5**

1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.
2. Zamiany lokali można dokonać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami:

- a) z nadmiernego zagęszczenia lokalu,
  - b) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
  - c) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.
3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek najemców.
  4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów

## **Rozdział VI**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali**

#### **§ 6**

1. Wniosek o wynajęcie lokalu powinien zawierać opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej (wywiad środowiskowy), rodzinnej i materialnej oraz dowody potwierdzające wysokość osiąganych dochodów.
2. Wnioski o najem lokali rozpatruje Wójt Gminy z udziałem powołanej przez siebie Komisji.
3. Umowę najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego zawiera się z osobą wskazaną przez Wójta Gminy.
4. Umowa najmu może być zawarta z osobami, które:
  - a) 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 normatywna mieszkania zapewnia pozostawionym osobom więcej niż 5 m<sup>2</sup> na osobę. Najem może nastąpić pod warunkiem, że osoba pozostawiona nie ma tytułu prawnego do innego lokalu,
  - b) wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą w chwili jego śmierci i nie wstąpiły w stosunek najmu oraz są jego bliskimi (wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo i osoby przysposobione).

## **Rozdział VII**

### **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 stosunku najmu wstępują małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczenia alimentacyjnego, oraz osoba która pozostała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

## **Rozdział VIII**

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

#### **§ 8**

1. Wójt Gminy nie wprowadza odmiennych kryteriów przydzielania lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.
2. Przy oddawaniu w najem obowiązują zasady przydzielania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony.

Przewodniczący Rady Gminy  
Krzysztof Niesłuchowski