

**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 m² powierzchni mieszkaniowej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m²
- 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 dewastowały dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych,
- d) które nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych w dotychczas zajmowanym lokalu
- e) 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.

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.

1. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek najemców.
2. 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 zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 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. Komisja mieszkaniowa sporządza listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.**
- 4. Wójt Gminy zatwierdza listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali.**
- 5. Listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Sońsk. Wnioskodawców zawiadamia się o fakcie ich umieszczenia bądź nie umieszczenia na liście w formie pisemnej.**
- 6. Osobom nieumieszczonym na liście przysługuje prawo do wniesienia o powtórne rozpatrzenie ich wniosków w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia. Wniosek jest rozpatrywany przez Wójta Gminy w terminie 30 dni od dnia wpływu wniosku.**
7. Umowę najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego zawiera się z osobą wskazaną przez Wójta Gminy.

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.

3. 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^2 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 VIII

Kryterium oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2

§ 8

1. Wójt Gminy nie wprowadza odmiennych kryteriów przydzielania lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2 .

2. Przy oddawaniu w najem obowiązują zasady przydzielania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony.