

**Uchwała nr 46/VII/2011
Rady Gminy Małkinia Górna
z dnia 26 września 2011 roku**

w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j. t. Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiące załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Rozdział I

Postanowienia ogólne.

1. Gmina Małkinia Górna wynajmuje lokale mieszkalne ze swojego zasobu mieszkaniowego mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie na terenie gminy Małkinia Górna.
2. W wyjątkowych przypadkach Wójt Gminy może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1, jeżeli jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.
3. Za dochód uprawniający do przyznania lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne, rentowe i chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba, że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu.

Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego oraz zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomogdzie pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 r.

Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 ha przeliczeniowego, ostatnio ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, na podstawie art. 18 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (j. t. Dz. U. Nr 136 z 2006 r., poz. 969, z późn. zm.).

Do dochodu, o którym mowa, zalicza się dochód uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

Rozdział II

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

1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:
 - 1) uprawnione są do lokalu zamiennego na podst. przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. Nr 31 z 2005 r., poz. 266, z późn. zm.),

- 2) opuścili dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie (warunkiem jest wystąpienie o pomoc mieszkaniową w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności),
 - 3) utracili lokal w wyniku klęski żywiołowej.
2. Najemcą lokalu mieszkalnego może również zostać osoba:
- 1) która nie ma zaspokojonej potrzeby mieszkaniowej,
 - 2) która zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej. W przypadku zamieszkiwania jako członek rodziny, przez powierzchnię mieszkalną rozumie się powierzchnię wszystkich pokoi, znajdujących się w lokalu (budynku), a w lokalach, w których nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego lub wnęki kuchennej, wskazaną powyżej łączną powierzchnię wszystkich pokoi pomniejsza się o 4m²,
 - 3) której dochód brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym 6 miesięcy licząc od dnia złożenia wniosku nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - 4) pozostają w związku z warunkami mieszkaniowymi w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej obejmującej:
 - a) niepełnosprawność wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania,
 - b) ciężką, przewlekłą chorobę wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania,
 - c) istniejącą udokumentowaną przemoc lub inną patologię w rodzinie, pod warunkiem, że wnioskodawca zamieszkuje w lokalu za zgodą właściciela.
3. Warunki wymienione w pkt 1 – 3 muszą być spełnione łącznie.
4. Zawarcie umowy najmu, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji, jest uzależniona od wpłacenia przez najemcę kaucji w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
5. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu, jeżeli:
- 1) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać, a także gdy posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
 - 2) w okresie ostatnich pięciu lat przed dniem złożenia wniosku wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania dokonali zamiany lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części na lokal kwalifikujący ich do ubiegania się o poprawę warunków zamieszkiwania w ramach mieszkaniowego zasobu, a także, gdy osoby te rozporządziły pod jakimkolwiek tytułem posiadanym prawem do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części.

Rozdział III

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

1. W pierwszej kolejności lokal socjalny powinien być wynajęty osobom, które:
 - 1) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru do czasu uzyskania innego lokalu,
 - 2) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu, a sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.
2. Najemcą lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. Nr 31 z 2005 r., poz. 266, z późn. zm.) może zostać osoba:
 - 1) która nie ma tytułu prawnego do lokalu,
 - 2) która zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej. W przypadku zamieszkiwania jako członek rodziny, przez powierzchnię mieszkalną rozumie się powierzchnie wszystkich pokoi, znajdujących się w lokalu (budynku),
 - 3) której dochód brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym 6 miesięcy, licząc od dnia złożenia wniosku, nie przekroczyły 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Warunki wymienione w ust. 2 muszą być spełnione łącznie.
4. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres nie dłuższy niż 3 lata, z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.
5. Lokale socjalne nie podlegają zamianie.
6. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się zamianę lokali socjalnych między sobą, o ile uzasadnia tę zamianę stosunek ilości mieszkańców do powierzchni zajmowanego lokalu (przegęszczenie).

Rozdział IV

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przy ulicy Biegańskiego 3 w Małkini Górnej przeznacza się w pierwszej kolejności na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób podejmujących pracę w zawodach mających szczególne znaczenie dla społeczności gminy (np. lekarz).
2. Zawarcie umowy najmu z osobami wskazanymi w ust. 1 nie jest uzależnione od spełnienia warunków wymienionych w rozdziale II.

Rozdział V

Zamiany lokali mieszkalnych.

1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny, będący w zasobach gminy Małkinia Górna za pisemną zgodą wynajmującego.
2. Najemca lokalu w budynku komunalnym może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny, nie będący własnością gminy pod warunkiem:
 - 1) pisemnej zgody wynajmującego,
 - 2) wpłacenia przez nowego najemcę kaucji mieszkaniowej w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal,
 - 3) posiadania uregulowanego tytułu do zajmowanych lokali i prawidłowo udokumentowaną zgodę dysponentów tych lokali.
3. Najemcy lokali komunalnych mogą wystąpić o zamianę lokali między sobą.
4. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu powierzchni mieszkalnej.
5. Wynajmujący może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny najemcy, który nie wywiązuje się ze zobowiązań wobec wynajmującego.
6. Wynajmujący może dokonać zamiany lokalu najemcy zajmującemu lokal, który po opuszczeniu zostanie przekwalifikowany na lokal socjalny.
7. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana może zagrozić interesom gminy.
8. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają przyszłych najemców.

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.

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub po śmierci najemcy wzywa się do opróżnienia lokalu i uiszczenia odszkodowania za cały okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego w wysokości określonej w art.18 ust. 2 ustawy.
2. Jeżeli wezwanie, o którym mowa w ust. 1 nie odnosi skutku, występuje się do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.
3. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem, osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu głównego najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca:
 - 1) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
 - 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,
 - 3) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym, w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na 1 osobę).

Rozdział VII

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu.

1. Wnioski (podania) o najem lokalu z zasobów komunalnych z dołączonymi zaświadczeniami z ostatnich 6 miesięcy przedstawiane są Komisji Mieszkaniowej powołanej przez Wójta Gminy.
2. Komisja sprawdza warunki mieszkaniowe wnioskodawców i sporządza protokół.
 - 1) W przypadku pozytywnej opinii „Komisji” i zakwalifikowaniu do najmu, wpisywane są na listę osób oczekujących na najem lokalu.
 - 2) Jeśli od zakwalifikowania na listę upłynęło więcej niż 12 miesięcy, ustalenia poddaje się weryfikacji uaktualniającej warunki uprawniające wnioskodawcę do uzyskania lokalu.
 - 3) Umowy najmu lokalu zawiera zarządca budynku na podstawie skierowania wydanego przez Wójta Gminy.
6. Wykazy osób uprawnionych i informacje dotyczące przydziału lokali dostępne są w Referacie Gospodarki Przestrzennej, Komunalnej i Infrastruktury (pok. Nr 1) Urzędu Gminy w Małkini Górnej.