

UCHWAŁA NR XXIII/123/2013
RADY GMINY KARNIEWO
z dnia 27 lutego 2013 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Karniewo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) **Rada Gminy Karniewo** uchwała:

§ 1.

zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karniewo, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Karniewo.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, a ponadto podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie gminy Karniewo.

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Karniewo.**

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Karniewo.
2. Mieszkaniowy zasób gminy – to lokale stanowiące własność gminy Karniewo.

Rozdział I

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

§ 2

1. 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 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 75 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.
3. Dochód gospodarstwa domowego przypadający na jednego członka tego gospodarstwa, uzasadniający zastosowanie obniżek czynszu, nie może przekraczać 50 % najniższej emerytury.
4. Przez najniższą emeryturę rozumie się wysokość kwoty ogłoszoną przez GUS.
5. Przez dochód brutto, rozumie się dochód, wynikający z sumy wszystkich dochodów brutto, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.
6. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) za lokale mieszkalne,
 - 2) za lokale socjalne.
7. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.
8. Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustalana jest przez Wójta Gminy z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość określonych przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie

Kodeksu cywilnego, oraz określonych niniejszym Programem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

9. Ustalona stawka bazowa czynszu ulega:

1) Podwyższeniu z tytułu wyposażenia lokalu w:

a) centralne ogrzewanie o 10 %,

b) łazienka o 10 %.

2) Obniżeniu z powodu:

a) mieszkanie jednoizbowe o 20 %,

b) mieszkanie bez urządzeń kanalizacyjnych o 20 %,

c) mieszkanie bez łazienki i WC o 20 %,

d) mieszkanie bez centralnego ogrzewania o 20 %.

3) Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

Rozdział II

Warunki zamieszkiwania 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, których średni miesięczny dochód brutto na jedną osobę w gospodarstwie domowym, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu mieszkalnego nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym oraz osoby, których dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu socjalnego nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział III

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

§ 4

1. O przydział mieszkania komunalnego na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, spełniające następujące warunki:

1) dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosków nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 5

1. O przydział lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, zamieszkujące na terenie Gminy Karniewo, spełniające następujące warunki:

1) dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosków nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie

wieloosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 6

1. Umowę najmu zawiera się po udokumentowaniu przez osobę, której zaproponowano przydział lokalu, dochodów członków gospodarstwa domowego umożliwiających zawarcie przedmiotowej umowy.
2. Wypowiadanie umów najmu odbywać się będzie zgodnie z zasadami zawartymi w ustawie 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 IV

Warunki dokonywania zmiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zmiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 7

1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Karniewo może być dokonana jako wzajemna zamiana dwóch najemców tych zasobów, pod warunkiem zdania uprzednio zajmowanego lokalu w stanie nie gorszym i wolnego od osób i rzeczy.
2. Zamiana lokalu dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy.
3. Gmina może proponować zamianę lokalu mieszkalnego komunalnego na lokal socjalny najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.
4. Dochód brutto osób ubiegających się o zamianę lokalu socjalnego na mieszkanie komunalne w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie może być niższy od kwoty 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym osiągnięty przez okres 3 miesięcy. Za dochód ten uważa się dochód brutto, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego.

Rozdział V

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 8

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza bezpośrednio Wójt.
2. Sprawy mieszkaniowe w Urzędzie Gminy prowadzi Referat Rozwoju, Infrastruktury, Planowania Przestrzennego, Rolnictwa, Gospodarki Gruntami i Ochrony Środowiska.
3. Referat Rozwoju, Infrastruktury, Planowania Przestrzennego, Rolnictwa, Gospodarki Gruntami i Ochrony Środowiska przyjmuje wnioski dotyczące zasobu mieszkaniowego Gminy Karniewo.

§ 9

1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego składa wnioski w Urzędzie Gminy Karniewo, do którego dołącza:

1) poświadczenie dotyczące uzyskiwanych dochodów;
2) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych w celu realizacji wniosku.

2. Złożenie przez Wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganych uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 10

1. Społeczną kontrolę co do prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta.

2. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

1) uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie Lokalu,

2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu, z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

3. W oparciu o opinię Komisji, Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale.

Rozdział VI

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalach opuszczonych przez najemcę

§ 11

1. W razie śmierci, bądź opuszczenia przez najemcę 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.

2. Osoby wymienione w ust. 1 muszą spełniać warunki § 4 i § 5 niniejszej uchwały.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, które nie spełniają przepisów § 4 i § 5 niniejszej uchwały winne są opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zaistnienia zdarzenia.

Rozdział VII

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

§ 12

Gmina Karniewo nie posiada lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².