**UCHWAŁA NR X/38/11**

**RADY GMINY W PAPROTNI**

**z dnia 29 lipca 2011r.**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Paprotnia**

 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 póź. zm.) oraz 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.) uchwala się co następuje;

**§ 1**

Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Paprotnia”, w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Traci moc uchwała Nr IX/33/11 Rady Gminy w Paprotni z dnia 28 czerwca 2011r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Paprotnia.

**§ 3**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Paprotnia.

**§ 4**

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

 Załącznik Nr 1

 do uchwały Nr X/38/11

 Rady Gminy Paprotnia

 z dnia 29.07.2011r.

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

**Rozdział I**

**Postanowienia ogólne**

§ 1

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy, z wyjątkiem lokali socjalnych, wynajmuje się na czas nieokreślony.
2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na 1 rok z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 2

Gmina Paprotnia, gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom stale zamieszkującym w Gminie Paprotnia.

§ 3

Wynajmującym lokale mieszkalne jest Gmina Paprotnia reprezentowana przez Wójta Gminy Paprotnia.

**Rozdział II**

**Określenie wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu**

§ 4

1.Głównym kryterium ubiegania się o pomoc Gminy dotyczącą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych jest niski dochód.

2.Osoby z którymi zawarto umowę najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy w terminie do 30 marca każdego roku przedkładają zaświadczenie o dochodach za rok ubiegły oraz oświadczenie o sytuacji mieszkaniowej.

§ 5

1.Na potrzeby rozpatrywania wniosków o przydzielenie lokali socjalnych i lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony ustala się następujące znaczenie niskiego dochodu:

1) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego – dochodów w wysokości uprawniającej do pozyskania prawa do świadczenia pieniężnego z pomocy społecznej (art. 8 ustawy o pomocy społecznej),

2) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego – dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 120% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 100% w gospodarstwach wieloosobowych,

2. Dla prawidłowego obliczenia dochodów gospodarstwa domowego należy stosować zasady wynikające z ustawy o dodatkach mieszkaniowych i ustawy o pomocy społecznej.

3. O obniżkę czynszu za lokal mogą ubiegać się osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego, poza osobami zajmującymi lokale socjalne, jeżeli ich średnie dochody w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego za rok ubiegły poprzedzający datę wystąpienia z wnioskiem o obniżkę czynszu nie przekraczają 75% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego i 100% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

4. W przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego obniżka czynszu może nastąpić wówczas, gdy średnie dochody na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy wynosić będą odpowiednio:

1) od 75% do 65% najniższej emerytury na osobę - obniżka czynszu może wynieść 5% uiszczanej stawki czynszu,

2) od 64% do 50% najniższej emerytury na osobę - obniżka czynszu może wynieść 10% uiszczanej stawki czynszu,

3) poniżej 50% najniższej emerytury na osobę – obniżka czynszu może wynieść 15% uiszczanej stawki czynszu.

5. W przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego obniżka czynszu może nastąpić wówczas, gdy dochody wnioskodawcy wynosić będą odpowiednio:

1) od 100% do 75% najniższej emerytury na osobę - obniżka czynszu może wynieść 5% uiszczanej stawki czynszu,

2) od 74% do 50% najniższej emerytury na osobę - obniżka czynszu może wynieść 10% uiszczanej stawki czynszu,

3) poniżej 50% najniższej emerytury na osobę – obniżka czynszu może wynieść 15% uiszczanej stawki czynszu.

6. W celu uzyskania obniżki czynszu zainteresowani winni złożyć wniosek wraz z dokumentami stwierdzającymi dochód gospodarstwa domowego.

7. Wniosek o obniżkę czynszu rozpatruje Wójt Gminy Paprotnia. Przez rozpatrzenie wniosku należy rozumieć wyrażenie zgody lub jej brak na dokonanie obniżki czynszu. W przypadku wyrażenia zgody obniżka czynszu przysługiwać będzie wnioskodawcy od następnego miesiąca, po złożeniu wniosku.

**Rozdział III**

**Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

 § 6

Warunkami zamieszkiwania kwalifikującymi wnioskodawcę do ich poprawy są:

1) zamieszkiwanie w lokalu przegęszczonym, tj. w którym ogólna powierzchnia pokoi
 w przeliczeniu na osobę jest mniejsza niż 5 m2 powierzchni pokoi w gospodarstwie

 wieloosobowym lub lub 10 m2 powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym

1. zamieszkują w budynku, który nie spełnia warunków techniczno – funkcjonalnych

określonych w przepisach prawa budowlanego lub jest przeznaczony do kapitalnego remontu.

**Rozdział IV**

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

§ 7

1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

 1) pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego

 zdarzenia losowego,

 2) zajmują lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze

 stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia.

2. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

 1) nabyły prawo do takiego lokalu na mocy orzeczenia sądu,

 2) pozbawione zostały mieszkań na wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub

 innego zagrożenia losowego,

 3) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu.

**Rozdział V**

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

§ 8

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Paprotnia mogą być zamieniane wyłącznie za zgodą Wójta Gminy pomiędzy najemcami posiadającymi tytuł prawny do tych lokali.

2. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest brak zadłużenia za najem lokali lub spłacenia istniejących zaległości przed dokonaniem zamiany.

3. Dopuszcza się możliwość dokonania zamiany lokali pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy a osobą zajmującą lokal w innych zasobach. Wymagana jest tu zgoda Wójta Gminy i dysponenta lokalu, w którego zasobach zamieszkuje osoba zainteresowana zamianą.

**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.**

§ 9

1. Wnioski o najem lokali rozpatruje Wójt Gminy.

2. Dla oceny warunków mieszkaniowych Wnioskodawców i ich sytuacji materialnej, w celu

 uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego, Wójt może powołać komisje

 opiniującą.

3. Komisja może liczyć od 3 do 5 osób.

4. W skład komisji mogą być powołani radni, pracownicy Urzędu Gminy i pracownicy GOPS.

5. Zadaniem komisji opiniującej jest:

 1) uczestniczenie w oględzinach mieszkań zajmowanych przez osoby ubiegające się

 o wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy,

 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu z uwzględnieniem

 kryteriów określonych w niniejszej uchwale.

6. W oparciu o opinię komisji Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale lokalu.

7. Listę osób, którym przydzielono lokal z mieszkaniowego zasobu gminy podaje się do publicznej wiadomości na okres 30 dni.

**Rozdział VII**

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

§ 10

 W przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostawania w nim osób zamieszkujących wspólnie z najemcą nieprzerwanie przez co najmniej 3 lata , uprawnionymi do zawarcia umowy najmu są zamieszkujący w tym lokalu wstępni, współmałżonkowie osoby wynajmującej oraz pełnoletni zstępni, osoby przysposobione i rodzeństwo dotychczasowego najemcy, o ile nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

**Rozdział VIII**

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

§ 11

Gmina Paprotnia nie posiada lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m 2.