

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU

z dnia

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

Na podstawie 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 2016 poz. 1610 oraz z 2017 r. poz. 1442 i 1529) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXIX/324/2005 Rady Miejskiej w Pułtusk z dnia 11 marca 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy z późniejszymi zmianami.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pułtusk.

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

Sporządziła: Justyna Ostrowska/ORN

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pułtusk

Rozdział 1 Przepisy ogólne.

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) zarządcy mieszkaniowego zasobu Gminy – należy przez to rozumieć zarządcę mieszkaniowego zasobu Gminy Pułtusk, któremu Gmina Pułtusk na zasadzie odrębnej umowy powierzyła administrowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Pułtusk.
- 2) Zespole ds. Mieszkaniowych – należy przez to rozumieć zespół powoływany przez Burmistrza Miasta Pułtusk;
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 4) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 5) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 6) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 7) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 8) dochodzie – za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych chyba, że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu;
- 9) programie gospodarowania – należy przez to rozumieć uchwałę Rady Miejskiej w Pułtusk w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pułtusk.

§ 2. 1. Do lokali podnajmowanych przez Gminę Pułtusk stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pułtusk chyba, że przepisy uchwały stanowią inaczej.

2. Umowy podnajmu na lokale pozyskane zawiera się na czas nie dłuższy, niż określony w umowie najmu z właścicielem.

§ 3. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy Pułtusk wydziela się część lokali z przeznaczeniem do wynajmu jako lokale socjalne.

2. Liczba wydzielonych lokali socjalnych powinna w miarę możliwości odpowiadać bieżącym potrzebom.

3. Zakwalifikowania lokalu do wynajmu jako lokal socjalny dokonuje wynajmujący w zgodzie z zasadami określonymi w programie gospodarowania.

4. Rejestr lokali socjalnych prowadzi zarządca mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 4. W przypadku śmierci najemcy, zarządca mieszkaniowego zasobu Gminy, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, ustala krąg osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu, zgodnie z art. 691 Kodeksu cywilnego i zawiadamia je o wstąpieniu w ogół praw i obowiązków, jakie przysługiwały zmarłemu najemcy.

§ 5. 1. Dopuszcza się, za zgodą lub na wniosek najemcy, oddanie lokalu w najem bez wyposażenia w nadające się do używania instalacje i urządzenia techniczne w celu wykonania remontu przez najemcę.

2. Wykaz lokali przeznaczonych do remontu wraz z zakresem niezbędnych do wykonania prac przez przyszłego najemcę, których wartość kosztorysowa przekracza kwotę 8.000 zł brutto, podawany będzie do publicznej wiadomości poprzez jego dwukrotne wywieszenie w siedzibie Gminy Pułtusk na okres 14 dni.

3. Osoby ujęte na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu lub w rejestrze zamian, zainteresowane przydziałem lokalu ujętego w wykazie, o którym mowa w ust. 2, mogą zgłaszać wnioski o jego przydział w okresie wywieszenia wykazu, przy czym pierwszeństwo przydziału przysługuje osobom ujętym w rejestrze zamian.

4. Wysokość i zasady zwrotu lub rozliczenia poniesionych nakładów osobom zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu lokalu wytypowanego do remontu, które zadeklarowały wykonanie niezbędnych prac remontowych we własnym zakresie oraz warunki przygotowania przez nich lokalu po jego opróżnieniu, zostaną określone w umowie.

5. Uwolniony lokal może być ujęty w wykazie, o którym mowa w ust. 2, nie więcej, niż dwukrotnie. W przypadku braku w tym czasie osób chętnych do wykonania remontu, przygotowanie lokalu do zasiedlenia wykona wynajmujący.

6. Jeżeli do przydziału lokalu do remontu kwalifikuje się kilka gospodarstw domowych, o wyborze osoby decyduje w pierwszej kolejności ilość punktów, a następnie wielkość gospodarstwa domowego.

7. Jeżeli uwolniony lokal zostanie przeznaczony do remontu, a wartość kosztorysowa jego wykonania nie przekracza kwoty 8.000 zł brutto, wynajmujący przedstawia osobie zakwalifikowanej do jego przydziału propozycję jego remontu przez tę osobę i na jej koszt z możliwością dostarczenia przez wynajmującego materiałów. W przypadku wyrażenia przez nią zgody postanowienia ust. 4 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 2

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.

§ 6. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy, uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, który w przeliczeniu na osobę nie przekracza:

- 1) 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 125% najniższej emerytury w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 7. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy, uzasadniająca oddanie w najem lokalu socjalnego, który w przeliczeniu na osobę nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 8. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu w wysokości do 10% w stosunku do stawki czynszu określonej zarządzeniem Burmistrza Miasta Pułtusk, który w przeliczeniu na osobę nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 70% najniższej emerytury w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu w wysokości do 20% w stosunku do stawki czynszu określonej zarządzeniem Burmistrza Miasta Pułtusk, który w przeliczeniu na osobę nie przekracza:

- 1) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżka czynszu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9. Za osoby znajdujące się w trudnych warunkach mieszkaniowych, kwalifikujące się do ich poprawy uznaje się te, które:

- 1) zamieszkują w lokalu o znacznym przegęszczeniu:
 - powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 5m²;
 - powierzchnia pokoi w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 10m²;
- 2) zamieszkują w lokalach niespełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 4

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

§ 10. 1. Pierwszeństwo w najmie lokali przysługuje osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są mieszkańcami Gminy Pułtusk;
- 2) nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 3) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, a mianowicie:

