

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brańszczyk.

Rozdział I Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Gmina Brańszczyk zwana dalej „gminą” w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Brańszczyk.
3. Mieszkaniowy zasób gminy - to lokale stanowiące własność Gminy Brańszczyk określone odrębną uchwałą.
4. Wójt Gminy Brańszczyk, zwany dalej „wójtem” dysponuje mieszkaniowym zasobem gminy.
5. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.
6. Lokale mieszkalne oddawane są w najem na czas nieoznaczony.

Rozdział II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 2.

1. Umowa najmu mieszkania na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni miesięczny dochód jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Dochód gospodarstwa domowego przypadający na jednego członka tego gospodarstwa uzasadniający zastosowanie obniżek czynszu, nie może przekroczyć 50% najniższej emerytury. Przez najniższą emeryturę rozumie się wysokość kwoty ogłoszoną przez GUS w danym roku.
3. 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, zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.

4. Stawka bazowa czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy ustalana jest przez wójta, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość, określonych przepisami ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, oraz określonych uchwałą Nr XXV.130.2016 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 31.03.2016 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2016-2020.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 3.

1. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalach:

- 1) w których na jedną osobę stale zamieszkującą w lokalu przypada nie więcej niż:
 - a). 5m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym,
 - b). 10m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym.
- 2) niedostosowanych do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, potwierdzonym odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

Rozdział IV

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

§ 4.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokali na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które zamieszkują na terenie gminy:
 - 1) lokale mieszkalne w placówkach oświatowych przydzielać w pierwszej kolejności nauczycielom zatrudnionym w szkołach.
 - 2) pozbawionym lokali wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego.
 - 3) zamieszkałym w warunkach kwalifikujących do ich poprawy, a w szczególności rodzinom wielodzietnym oraz rodzinom, w których występują osoby z potwierdzoną orzeczeniem lekarskim całkowitą niepełnosprawnością lub niepełnosprawnością ruchową zamieszkującym w budynku przeznaczonym do remontu generalnego.

Rozdział V

Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych.

§ 5.

1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy może być dokonana, jako wzajemna zamiana dwóch najemców tych zasobów, pod warunkiem zdania uprzednio zajmowanego lokalu w stanie technicznym dobrym i wolnego od osób i rzeczy.
2. Zamiany lokali będą przeprowadzane na koszt najemców.

3. Zamiana lokalu dokonywana jest na pisemny wniosek najemców.
4. Gmina może proponować zamianę lokalu mieszkalnego na lokal o gorszym standardzie, najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.

Rozdział VI

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

§ 6.

1. Zawieranie umów o najem lokali z zasobu komunalnego należy do kompetencji wójta.
2. Bieżące administrowanie zasobem mieszkaniowym prowadzi Referat ds. Zamówień Publicznych i Budownictwa, Urzędu Gminy Brańszczyk.

§ 7.

1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego składa wniosek w Urzędzie Gminy Brańszczyk, do którego należy dołączyć:

- 1) poświadczenie dotyczące uzyskiwanych dochodów wszystkich osób w gospodarstwie domowym,
- 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.

Rozdział VII

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

§ 8.

Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy może być przyznany ten lokal, jeżeli spełnią warunki do zawarcia umowy najmu określone niniejszą uchwałą i wystąpiły o zawarcie umowy najmu w terminie.

Rozdział VIII

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

§ 9.

W celu zapewnienia mieszkańcom gminy lepszego dostępu do usług medycznych dopuszcza się możliwość oddania w najem jednego lokalu o powierzchni przekraczającej 80 m² podmiotom świadczącym usługi medyczne.

Rozdział IX
Postanowienia końcowe

§ 10.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2016 r. poz. 1610 t.j.) oraz Kodeksu cywilnego.