

Uchwała Nr
Rady Gminy Lesznowola
z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15, art.40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.), 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 (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 1610) oraz w związku z art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 296 ze zm.), Rada Gminy Lesznowola uchwala, co następuje:

§ 1

Ustala się "Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lesznowola", stanowiące **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc: uchwała Nr 134/XII/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 11 września 2015 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lesznowola (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 8087 z dnia 8.10.2015 r.)

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 4

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

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Lesznówola

§ 1

Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje stałym mieszkańcom gminy, którzy:

1. utracili mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru;
2. zamieszkują w budynkach lub lokalach przeznaczonych do rozbioru, remontu, przebudowy, modernizacji lub zajmują lokale nie spełniające wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt;
3. są uprawnieni do lokalu socjalnego lub zamiennego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
4. doznają w rodzinie udokumentowanej wyrokiem sądowym przemocy.

§ 2

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być również wynajmowane stałym mieszkańcom gminy, pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych, tj. rodziny zajmujące lokale, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni użytkowej lokalu, oraz których wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wynosi nie więcej niż 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Ustalając wysokość dochodu, uwzględnia się średnią z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, przed datą złożenia wniosku aktualizacyjnego, oraz poprzedzających oddanie lokalu w najem.

§ 3

1. Za dochód, o którym mowa w § 2, uprawnijający do najmu lokalu na zasadach określonych w niniejszej uchwale uważa się dochód brutto w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych tj. 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. 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, dodatku energetycznego oraz zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomogach pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007r. oraz świadczenia pieniężnego i pomocy pieniężnej, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 20 marca 2015 r. o działaczach opozycji antykomunistycznej oraz osobach represjonowanych z powodów politycznych (Dz.U.poz.693 i 1220).;
2. Do dochodu, o którym mowa w ust.1 zalicza się dochód uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego rodziny oraz osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania.

§ 4

Za stałych mieszkańców gminy, o których mowa w § 1 i § 2 uważa się:

1. osoby zamieszkujące i posiadające zameldowanie na pobyt stały lub czasowy od co najmniej 10 lat;
2. osoby, które udokumentują rozliczanie się z dochodów w Urzędzie Skarbowym w Piasecznie na rzecz Gminy Lesznowola od co najmniej 10 lat.

§ 5

Osoba ubiegająca się o przydział lokalu komunalnego winna złożyć wniosek, którego wzór stanowi załącznik do niniejszych Zasad.

§ 6

1. Powodem nie przyznania wnioskodawcy lokalu komunalnego przez Gminną Komisję Mieszkaniową może być:
 - 1/ wcześniejsze odmówienie zawarcia umowy najmu lokalu wskazanego przez Gminę w ciągu ostatnich 5-ciu lat;
 - 2/ nie legitymowanie się żadnym źródłem dochodu;
 - 3/ posiadanie lub uzyskanie tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości.
2. Podstawą wypowiedzenia umowy najmu na lokal przez Gminę może być:
 - 1/ nie legitymowanie się żadnym źródłem dochodu;
 - 2/ posiadanie lub uzyskanie tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości.

§ 7

1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują:
 - małżonek nie będący współnajemcą lokalu;
 - dzieci najemcy i jego współmałżonek;
 - inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych.
2. Osoby wymienione w ust.1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą i posiadały meldunek w tym lokalu do chwili jego śmierci.
3. W razie braku osób wymienionych w ust. 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

§ 8

1. Bez zgody wynajmującego, najemca nie może dokonać zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem lokalu.
2. Wprowadzenie w lokalu ulepszeń przez najemcę jest możliwe tylko za zgodą wynajmującego, przy czym wymaga to zawarcia odrębnej pisemnej umowy, w której strony określają sposób rozliczeń z tytułu dokonania ulepszeń.

§ 9

Zamiana mieszkań:

1. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny wyłącznie za pisemną zgodą wynajmującego.
2. Dopuszcza się za zgodą wynajmującego zamianę lokali, należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, pomiędzy najemcami.

§ 10

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali:

1. Wniosek o najem lokalu powinien zawierać opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej, materialnej oraz dowody potwierdzające osiągnięte dochody - zgodnie z wzorem wniosku, stanowiącym załącznik do niniejszych Zasad;
2. Wnioski o najem lokali komunalnych rozpatrywane są przez Gminną Komisję Mieszkaniową, powoływaną przez Wójta Gminy.

§ 11

Odwołanie od postanowienia Gminnej Komisji Mieszkaniowej przysługuje wnioskodawcy w terminie 7 dni od otrzymania tego postanowienia. Odwołanie rozpatruje Wójt Gminy Lesznowola w terminie 14 dni.