

Uchwała Nr XXXII/238/2014

Rady Gminy Przasnysz

z dnia 06 marca 2014r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przasnysz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym(Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) w związku z art. 21 ust 1 pkt 2, ust.3 i art. 25a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150.) Rada Gminy Przasnysz uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała niniejsza określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przasnysz, w celu realizacji zadań własnych wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności poprzez zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a także zapewnienie lokali socjalnych, zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.

§ 2.

Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie lub Wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Przasnysz,
- 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Przasnysz,
- 3) urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Gminy w Przasnyszu,
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U z 2014 r., poz. 150);
- 5) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu;

- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 7) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r., o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.z 2013 r. poz. 966), wyliczony dla Wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;
- 8) wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu lub datę wystąpienia z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, którego wysokość dla gospodarstwa jednoosobowego przekracza 100%, a nie przekracza 250% najniższej emerytury, a dla gospodarstwa wieloosobowego: przekracza 75%, a nie przekracza 200% najniższej emerytury ;
- 9) wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lokalu socjalnego – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu lub datę wystąpienia z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, którego wysokość: dla gospodarstwa jednoosobowego – nie przekracza 100% najniższej emerytury, a dla gospodarstwa wieloosobowego – nie przekracza 75% najniższej emerytury;
- 10) lokalu o znacznym zaludnieniu – należy przez to rozumieć lokal, w którym, przy uwzględnieniu ilości osób stale w nim zamieszkujących, powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na osobę jest równa/mniejsza niż 5m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub równa/mniejsza niż 10m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, natomiast gdy w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim, powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na osobę jest równa/mniejsza niż 7m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub równa/mniejsza niż 12 m² - w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
- 11) trudnych warunkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć:
 - a) sytuację osób zamieszkujących w lokalach, które z uwagi na zły stan techniczny zostały przeznaczone do rozbiórki, przebudowy, kapitalnego remontu,

- b) sytuację osób zamieszkujących w pomieszczeniach nie spełniających warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego,
- c) sytuację osób pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, zdarzenia losowego,
- d) sytuację osób zamieszkujących w lokalach o znacznym zaludnieniu,
- e) sytuację pełnoletnich wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych/rodzin zastępczych, których miejsce zamieszkania znajduje się na terenie Gminy Przasnysz lub zamieszkałych na tym terenie przed umieszczeniem w placówce/rodzinie zastępczej, gdy powrót do wcześniejszego miejsca zamieszkania jest niemożliwy,
- f) sytuację osób bezdomnych w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej (Dz. U z 2013 r., poz. 182.),

§ 3.

O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z uwagi na poprawę warunków mieszkaniowych mogą ubiegać się następujące osoby:

- 1) stale zamieszkujące na terenie gminy Przasnysz i nie posiadające tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego, gdzie mogą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania z Wnioskodawcą), które spełniają łącznie następujące warunki:
 - a) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 2 pkt 11, lub zamieszkują w mieszkaniu chronionym i biorą udział/ukończyły program pomocy społecznej w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej,
 - b) uzyskują dochód w wysokości o której mowa w § 2 pkt 8 niniejszej uchwały;
- 2) najemcy lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, którzy chcą zamienić dotychczas zajmowane mieszkanie na inny wolny lokal będący w dyspozycji Gminy, a nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek innego lokalu, gdzie można zaspokajać potrzeby mieszkaniowe (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego najemcy) i jednocześnie spełniają łącznie następujące warunki:

a) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 2 pkt 11, lit. a) d), g), h), a nie posiadają zadłużenia w czynszu i innych opłatach eksploatacyjnych,

b) uzyskują dochód o którym mowa w § 2 pkt 8 niniejszej uchwały.

§ 4.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają przynajmniej 1 z wymienionych warunków:

1) są uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego od Gminy na mocy ustawy lub na podstawie orzeczenia sądu lub decyzji organu nadzoru budowlanego,

2) podlegają przekwaterowaniu z budynków gminnych przeznaczonych do sprzedaży lub budynków przeznaczonych na inne cele związane z ważnym interesem Gminy,

3) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 2 pkt 11 lit. b), d), e), f), g) niniejszej uchwały,

4) są ofiarami przemocy w rodzinie.

§ 5.

W przypadkach podyktowanych względami społecznymi oraz racjonalną gospodarką lokalami- najemcy, który posiada zadłużenie w czynszu i innych opłatach eksploatacyjnych, Gmina może zaproponować najem innego wolnego lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu, który jest tańszy w utrzymaniu. Warunkiem dokonania takiej zamiany jest uregulowanie przez najemcę w całości zadłużenia w czynszu wraz z odsetkami lub prawidłowe realizowanie warunków porozumienia co do spłaty zadłużenia w ratach.

§ 6.

Prawo najmu lokalu mieszkalnego nie przysługuje osobom, które:

1) zbyły przysługujące im wcześniej prawa do lokalu lub nieruchomości, jeżeli otrzymane z tego tytułu środki finansowe wystarczają na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;

2) dokonały dobrowolnej zamiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym, usytuowaniu lub powierzchni, uprawniających do starania się o najem lokalu mieszkalnego;

3) porzuciły dotychczas zajmowany lokal z zasobów gminnych bez rozliczenia z administratorem budynku wynikającego z zobowiązań zawartych w umowie najmu.

§ 7.

1. O zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

a) stale zamieszkują na terenie gminy Przasnysz i nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania z Wnioskodawcą),

b) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w §2 pkt 11 niniejszej uchwały lub zamieszkują w mieszkaniu chronionym i biorą udział/ukończyły program pomocy społecznej w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej,

c) uzyskują dochód w wysokości o której mowa w §2 pkt 9.

2. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się ponadto z osobami, którym sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu.

§ 8.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

1) pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 2 pkt 11 lit. a), g), i),

2) które są ofiarami przemocy w rodzinie,

3) zamieszkującym w lokalu podlegającym opróżnieniu na mocy wyroku sądu, którego wykonanie uzależnione jest od złożenia przez Gminę oferty najmu lokalu socjalnego.

§ 9.

Prawo najmu lokalu socjalnego nie przysługuje osobom, które:

1) zbyły przysługujące im prawa do lokalu lub nieruchomości - jeżeli otrzymane z tego tytułu środki finansowe wystarczają na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,

2) które dokonały dobrowolnej zamiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym, usytuowaniu lub powierzchni, uprawniającej do starania się o najem lokalu socjalnego.

§ 10.

Pomieszczenia tymczasowe przeznacza się dla osób, wobec których wszczęto egzekucję obowiązku opróżnienia lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia w którym mogą zamieszkać,
- 2) nie znalazły pomieszczenia tymczasowego, lub takiego pomieszczenia nie wskazał wierzyciel lub osoba trzecia.

§ 11.

1. Umowy najmu lokalu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego zawiera się na czas oznaczony, przy czym pomieszczenia tymczasowe mogą być wynajmowane na okres nie krótszy niż 1 miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.
2. Umowę najmu lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na kolejny okres na pisemny wniosek, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, a ponadto prawidłowo wywiązuje się z obowiązków nałożonych umową najmu.
3. Na lokale socjalne przeznacza się lokale o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym. W przypadkach dużego zapotrzebowania Gminy na dostarczanie lokali socjalnych - dopuszcza się możliwość zmiany przeznaczenia lokali mieszkalnych z gminnego zasobu na lokale socjalne, jeżeli spełniają one wymogi lokalu socjalnego zgodnie z ustawą.
4. Na pomieszczenia tymczasowe przeznacza się pomieszczenia spełniające warunki określone w ustawie, przy czym dopuszcza się możliwość wyodrębnienia kilku pomieszczeń tymczasowych w obrębie jednego lokalu, jeśli pozwalają na to warunki techniczne i prawne oraz zmianę przeznaczenia lokali z gminnego zasobu na pomieszczenia tymczasowe.

§ 12.

1. Procedura zmierzająca do zawarcia umowy najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Przasnysz - rozpoczyna się od złożenia w urzędzie następujących dokumentów:

- 1) wypełniony i potwierdzony przez właściwe organy/instytucje – wniosek o oddanie w najem lokalu mieszkalnego/socjalnego lub wniosek o zamianę lokalu mieszkalnego/socjalnego (wzór formularza określa Wójt) wraz z opisem sytuacji życiowej Wnioskodawcy i pozostałych członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;
- 2) potwierdzenie wysokości dochodów Wnioskodawcy oraz pozostałych członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, uzyskanych w okresie ostatnich 3 pełnych miesięcy;
- 3) orzeczenie o niepełnosprawności wraz z dokumentacją medyczną określającą typ schorzenia, w przypadku gdy stan zdrowia ma znaczenie dla sprawy mieszkaniowej;
- 4) prawomocne orzeczenie sądu w przedmiocie eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu (w przypadku gdy nakaz dotyczy Wnioskodawcy, bądź którejkolwiek z osób objętych wnioskiem);
- 5) w zależności od indywidualnej sytuacji życiowej Wnioskodawcy: prawomocne orzeczenia sądów w przedmiocie: rozvodu, separacji małżonków, podziału majątku wspólnego małżonków, władzy rodzicielskiej nad małoletnimi dziećmi, stosowania przemocy w rodzinie oraz inne dokumenty wydane przez organy i instytucje, które potwierdzają stan faktyczny opisywany w podaniu;
- 6) w przypadku braku zameldowania na terenie gminy Przasnysz - dokumenty potwierdzające, iż centrum życiowe Wnioskodawcy znajduje się na terenie Gminy Przasnysz;
- 7) w przypadku osoby nie posiadającej miejsca zameldowania na pobyt stały – potwierdzenie wymeldowania z ostatniego miejsca pobytu stałego wystawione przez właściwy urząd gminy;
- 8) oświadczenie (wzór formularza określa Wójt) dotyczące braku tytułu prawnego do lokalu lub nieruchomości, które mogą służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, a w przypadku wcześniejszego zbycia lokalu lub nieruchomości – oświadczenie o wysokości uzyskanych środków finansowych z tego tytułu;

9) oświadczenie najemcy lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy, który ubiega się o poprawę warunków mieszkaniowych, a nie posiada kontrahenta do zamiany lokalu, (wzór formularza określa Wójt) które dotyczy przekazania na rzecz Wynajmującego dotychczas użytkowanego lokalu w dobrym stanie technicznym wraz z trwałymi ulepszeniami wniesionymi na własny koszt i we własnym zakresie;

10) zgoda na gromadzenie, przetwarzanie oraz podanie do publicznej wiadomości danych osobowych w zakresie niezbędnym do realizacji zadań Wójta; zgoda na pozyskiwanie przez Wójta informacji od innych organów i instytucji w zakresie niezbędnym do dokonania prawidłowej oceny sytuacji życiowej Wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, a także zgoda na przeprowadzenie wizji lokalowej w miejscu zameldowania/zamieszkania Wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania (wzór formularza określa Wójt).

2. Złożone wnioski wraz z kompletem dokumentacji podlegają wstępnej weryfikacji przez pracowników Urzędu, a następnie są kierowane do zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 13.

1. Wnioski o najem rozpatruje się zgodnie z kryteriami przyjętymi w uchwale celem ustalenia uprawnień Wnioskodawców do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, umowy najmu lokalu socjalnego, zamiennego oraz pomieszczenia tymczasowego.
2. W przypadku wystąpienia zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową Gminy, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna nakazująca dostarczenie lokalu, sprawa jest rozpatrywana wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej.
3. W przypadku wystąpienia wątpliwości co do danych zawartych w złożonej przez Wnioskodawcę dokumentacji – przeprowadza się wizję lokalową mającą na celu ustalenie stanu faktycznego co do warunków socjalno-bytowych w miejscu zamieszkania/zameldowania Wnioskodawcy.
4. Brak pisemnej zgody na przeprowadzenie kontroli warunków zamieszkiwania lub uniemożliwienie przez Wnioskodawcę dokonania wizji w całości lub części lokalu bez wskazania ważnych i niezależnych od Wnioskodawcy przyczyn, a także nieuzasadniona odmowa złożenia przez Wnioskodawcę lub małżonka – podpisu na protokole sporządzonym podczas

wizji – są równoznaczne z rezygnacją z ubiegania się o pomoc mieszkaniową Gminy.

5. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą – skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

6. Nieusprawiedliwiony brak reakcji na prawidłowo doręczone wezwanie do stawienia się osobiście w siedzibie urzędu w celu złożenia wyjaśnień lub dostarczenia dokumentacji niezbędnej do stwierdzenia spełniania kryteriów określonych niniejszą uchwałą (dotyczy Wnioskodawcy oraz wszystkich pełnoletnich osób objętych wnioskiem) – skutkuje pozostawieniem sprawy bez rozpoznania.

§ 14.

1. W przypadku gdy Gmina dysponuje wolnym i gotowym do zasiedlenia lokalem - po zasięgnięciu opinii Komisji i przy uwzględnieniu zasad wynikających z niniejszej uchwały oraz zasady racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym – Wójt przedkłada na piśmie propozycję najmu wytypowanej osobie, kierując się przy tym następującymi kryteriami:

a) dopasowanie metrażu, standardu, lokalizacji/usytuowania lokalu do struktury rodziny, możliwości finansowych i sytuacji zdrowotnej członków danego gospodarstwa domowego,

b) długość okresu oczekiwania na propozycję najmu/ ilość propozycji najmu.

2. W ofercie najmu wskazuje się dokładny adres lokalu oraz wyznacza termin na obejrzenie lokalu i zapoznanie się ze szczegółami oferty oraz stawienie się osobiście w Biurze w celu wypowiedzenia się na temat przyjęcia bądź odmowy przyjęcia zaproponowanego lokalu.

3. Przyjęcie oferty najmu przez uprawnionego polega na złożeniu w urzędzie pisemnego oświadczenia, iż akceptuje on warunki oferty i zapoznał się ze stanem technicznym lokalu. Oświadczenie tej treści jest podstawą do wydania przez Wójta skierowania do zawarcia umowy najmu na przedmiotowy lokal.

§ 15.

1. Prawo do korzystania z lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy wnioskodawca uzyskuje poprzez zawarcie odpowiedniej umowy najmu .

2. Wynajmujący zawiera umowę najmu z osobą wskazaną w skierowaniu – najpóźniej w terminie 14 dni licząc od daty otrzymania skierowania.
3. Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony jest uzależnione od wpłacenia przez przyszłego najemcę kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu - w wysokości 12-krotności czynszu wyliczonego dla tego lokalu na dzień zawarcia umowy. Zasady pobierania i możliwość rozłożenia kaucji na raty - określa Wójt w drodze zarządzenia.

§ 16.

1. W przypadku, gdy zwolniony lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy wymaga generalnego remontu, można go przyznać jako lokal do remontu na koszt własny przyszłego najemcy.
2. Szczegółowe kryteria wyboru osób, które mogą uzyskać prawo najmu lokalu mieszkalnego po przeprowadzeniu remontu na własny koszt, dokumenty jakie należy składać w tej sprawie oraz regulamin konkursu - określa Wójt w drodze zarządzenia.
3. Pierwszeństwo w uzyskaniu prawa najmu lokalu do remontu mają osoby umieszczone na liście uprawnionych do najmu lokalu mieszkalnego lub zamiennego z zasobów gminnych, przy czym konkurs może być ograniczony wyłącznie do osób figurujących na w/w liście.

§ 17.

1. Wykaz lokali do remontu jest podawany na okres 30 dni do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie urzędu oraz publikację na stronie internetowej Gminy Przasnysz (Biuletyn Informacji Publicznej). Wykaz zawiera następujące informacje: dokładny adres lokalu, usytuowanie i struktura lokalu, powierzchnia użytkowa i mieszkalna, wyznaczony termin na oglądanie lokalu, opis aktualnego stanu technicznego lokalu, zakres koniecznych prac remontowych wraz z podaniem szacunkowych kosztów, przewidywana wysokość czynszu po wykonaniu remontu oraz wskazanie jaka część nakładów na remont zostanie rozliczona w czynszu.
2. Osoba zainteresowana najmem lokalu do remontu - składa w urzędzie pisemne oświadczenie z którego treści wynika, iż zapoznała się z regulaminem konkursu oraz szczegółami oferty dotyczącej wynajmu konkretnego lokalu do remontu – i akceptuje wszystkie zawarte tam postanowienia i warunki. Ponadto osoba ta składa pisemną zgodę na

przeprowadzenie remontu w wymaganym zakresie na własny koszt, na warunkach określonych w odrębnej umowie.

§ 18.

1. Po wyłonieniu przyszłego najemcy, Wynajmujący zawiera z nim umowę na czas oznaczony o udostępnienie lokalu celem przeprowadzenia remontu, w której wskazuje się dokładny zakres prac remontowych i termin ich zakończenia. W trakcie obowiązywania umowy przyszły najemca jest zwolniony z opłat czynszowych, pokrywa jedynie opłaty niezależne od właściciela.
2. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą, która wykonała remont lokalu na własny koszt następuje po dokonaniu odbioru technicznego przez Wynajmującego i podpisaniu bezusterkowego protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu przez obie strony.
3. Zastosowanie czynników podwyższających stawkę czynszu - w przypadku gdy wykonany na własny koszt remont doprowadził do podniesienia standardu technicznego lokalu – będzie możliwe dopiero po upływie 5-letniego okresu użytkowania lokalu.

§ 19.

1. W celu zwiększenia zasobu mieszkaniowego - Gmina może przeznaczać pomieszczenia i lokale usytuowane w budynkach stanowiących jej własność, które dotychczas nie pełniły funkcji mieszkalnej – do rozbudowy, przebudowy i adaptacji na cele mieszkalne.
2. Szczegółowe kryteria wyboru osób, które mogą uzyskać najem lokalu mieszkalnego po uprzednim wykonaniu na własny koszt przekształcenia i adaptacji lokalu/pomieszczenia na cele mieszkalne, a także dokumenty jakie należy składać w tej sprawie oraz regulamin konkursu – określa Wójt w drodze zarządzenia.
3. Pierwszeństwo w uzyskaniu prawa najmu lokalu/pomieszczenia przeznaczonego do adaptacji na cele mieszkalne mają osoby umieszczone na liście uprawnionych do najmu lokalu mieszkalnego lub zamiennego z zasobów gminnych, przy czym konkurs może być ograniczony wyłącznie do osób figurujących na w/w liście.
4. Do konkursu nie mogą przystąpić osoby które w okresie ostatnich 2 lat korzystały z pomocy polegającej na umorzeniu w całości lub części wierzytelności Gminy lub podlegających Gminie jednostek organizacyjnych.

§ 20.

1. Wykaz lokali i pomieszczeń o których mowa w §19 podaje się do publicznej wiadomości na okres 30 dni poprzez wywieszenie w siedzibie urzędu oraz publikację na stronie internetowej Gminy Przasnysz (Biuletyn Informacji Publicznej). Wykaz zawiera informacje: termin oglądania pomieszczeń, adres, usytuowanie, struktura, metraż, stan techniczny, szacowane koszty rozbudowy, przebudowy i adaptacji pomieszczeń na cele mieszkalne, przewidywana wysokość czynszu, zakres koniecznych prac z wyszczególnieniem tych, które wymagają uzyskania stosownych pozwoleń zgodnie z przepisami prawa budowlanego, a także wskazanie jaka część poniesionych nakładów będzie rozliczona w czynszu.

2. Osoba zainteresowana przekształceniem i adaptacją pomieszczeń na cele mieszkalne - składa w urzędzie pisemne oświadczenie, z którego wynika, iż zapoznała się z regulaminem konkursu oraz szczegółami konkretnej oferty i akceptuje wszystkie zawarte tam postanowienia i warunki. Ponadto osoba ta składa pisemną zgodę na przekształcenie pomieszczenia na cele mieszkalne i wykonanie remontu na własny koszt w zakresie i na warunkach określonych w odrębnej umowie.

§ 21.

Po wyłonieniu przyszłego najemcy, Wynajmujący zawiera z nim umowę na czas oznaczony o udostępnienie pomieszczenia w celu przekształcenia i adaptacji na cele mieszkalne, w której wskazuje się dokładny zakres prac koniecznych i termin ich zakończenia. W trakcie obowiązywania umowy przyszły najemca jest zwolniony z opłat czynszowych, pokrywa jedynie opłaty niezależne od właściciela.

§ 22.

Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobami, które dokonały przebudowy i adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na lokal mieszkalny następuje po spełnieniu następujących warunków:

- 1) przedłożenie projektu budowlanego i instalacyjnego wraz z uzgodnieniami branżowymi,
- 2) dokonanie odbioru technicznego powstałego lokalu mieszkalnego przez organ nadzoru budowlanego,
- 3) podpisanie z Wynajmującym bezusterkowego protokołu zdawczo-odbiorczego powstałego lokalu mieszkalnego.

§ 23.

1. W przypadkach uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi i zasadami racjonalnej gospodarki, Wójt może wyrazić zgodę na zwiększenie powierzchni mieszkalnej najemcy, który nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
2. Wolny lokal lub zwolniona część lokalu, których powierzchnia użytkowa nie przekracza 20m² mogą być przyznane jako dodatkowa powierzchnia mieszkalna dla najemcy sąsiedniego lokalu, jeśli pozwalają na to warunki techniczne i prawne, a ponadto najemca:
 - 1) nie posiada tytułu prawnego do jakiegokolwiek innego lokalu, gdzie można zaspokajać potrzeby mieszkaniowe (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego najemcy);
 - 2) nie posiada zadłużenia w czynszu i innych opłatach eksploatacyjnych;
 - 3) wykazuje dochód gospodarstwa domowego na poziomie określonym w niniejszej uchwale (§2 odpowiednio: pkt 8 i 9).
3. Koszty przyłączenia zwolnionego lokalu lub jego części – pokrywa najemca, który wnioskował o przyznanie dodatkowej powierzchni mieszkalnej.

§ 24.

1. W przypadku rozwiedzionych małżonków będących współnajemcami lokalu, na ich zgodny wniosek, Wójt może wyrazić zgodę na trwały podział wspólnego mieszkania na dwa samodzielne lokale i zawarcie z wnioskodawcami odrębnych umów najmu.
2. W przypadku rodzin wielopokoleniowych, na wniosek najemcy Wójt może wyrazić zgodę na trwały podział mieszkania na dwa samodzielne lokale i zawarcie umów najmu odpowiednio z dotychczasowym najemcą oraz ze wskazanymi przez niego osobami bliskimi, zamieszkującymi wspólnie z najemcą do dnia złożenia wniosku.
3. Podział lokalu o którym mowa w ust. 1 i 2 jest możliwy, jeśli nie sprzeciwiają się temu warunki techniczne i prawne, a ponadto wnioskodawcy spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) brak tytułu prawnego do jakiegokolwiek innego lokalu, gdzie można zaspokajać potrzeby mieszkaniowe (wymóg ten dotyczy również wszystkich osób zgłoszonych do zamieszkania w wyodrębnionych po podziale lokalach);

- 2) brak zadłużenia w czynszu i innych opłatach eksploatacyjnych;
 - 3) wykazanie dochodu gospodarstwa domowego na poziomie określonym w niniejszej uchwale (§2 odpowiednio pkt 8 i 9).
4. Koszty dokonania podziału lokalu ponoszą wnioskodawcy.

§ 25.

1. W przypadku rozwiązania stosunku najmu z powodu opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę lub w przypadku zgonu najemcy i braku osób, które z mocy prawa wstępują w najem (art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego) – osoby, które pozostały w lokalu mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu na ogólnych zasadach przewidzianych w uchwale.
2. W przypadku pozytywnego zweryfikowania wniosku i zakwalifikowania na listę uprawnionych do najmu lokalu z zasobów gminnych, Wójt może wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu na dotychczas zajmowany lokal lub zaproponować wynajem innego lokalu z gminnego zasobu.
3. Uzyskanie najmu dotychczas zajmowanego lokalu jest możliwe gdy wnioskodawca stale zamieszkiwał w spornym lokalu od co najmniej 3 lat przed opuszczeniem lokalu przez najemcę lub jego zgonem, nie zakłócał porządku domowego, utrzymywał lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym oraz uregulował wszelkie zobowiązania finansowe wynikające z użytkowania lokalu.
4. Osoby, które nie spełniają warunków określonych niniejszą uchwałą wzywa się do opuszczenia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego oraz opróżnienia go z rzeczy w wyznaczonym terminie, pod rygorem wniesienia przez Wynajmującego do sądu powództwa o eksmisję wszystkich osób zajmujących lokal wraz z ich mieniem.

§ 26.

1. Przyjmuje się możliwość udzielenia przez Wójta obniżki czynszu w przypadku gdy stawka czynszu osiągnęła wartość równą lub większą od 2% wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej zgodnie ze wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych - ogłoszonych przez Wojewodę Mazowieckiego drodze obwieszczenia.
2. Obniżki o której mowa w ust. 1 udziela się na pisemny wniosek najemcy, który:

- a) spełnia kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu, tj. średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) nie pobiera dodatku mieszkaniowego i nie jest uprawniony do otrzymania dodatku mieszkaniowego,
- c) nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu, chyba że wywiązuje się z porozumienia zawartego w sprawie spłaty zadłużenia.
3. Obniżki nie stosuje się dla lokali mieszkalnych, dla których czynsz został ustalony w drodze przetargu publicznego.

§ 27.

1. Traci moc uchwała Nr XLII/202/06 Rady Gminy Przasnysz z dnia 23 marca 2006r w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych. wchodzących w skład zasobu Gminy Przasnysz.
2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przasnysz.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni licząc od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Przasnysz
Andrzej Sekuna