

UCHWAŁA NR XII/127/04
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY

z dnia 18 czerwca 2004 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Choroszcz

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 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203), 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. Nr 71, poz. 733, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 168, poz. 1383, z 2003 r. Nr 113, poz. 1069, z 2004 r. Nr 116, poz. 1203) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Gmina Choroszcz tworząc warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej wynajmuje na warunkach określonych w niniejszej uchwale lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1.2. Ilekroć w uchwale jest mowa o ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm.).

§ 2. 1. Za osoby spełniające warunki do oddania w najem na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy Choroszcz poza osobami wymienionymi w ustawie uważa się osoby, które łącznie spełniają następujące warunki:

- 2.1) średni miesięczny dochód na jednego członka ich gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku o wynajęcie lokalu nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2.2) nie przysługuje im tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, które zamieszkują w lokalach, gdzie na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² tej powierzchni, osoby zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub pozostające w lokalu opuszczonym przez najemcę bez tytułu prawnego, z wyjątkiem sprawców samowolnego zajęcia lokalu;
- 2.3) zamieszkują na terenie Gminy Choroszcz co najmniej 5 lat przed złożeniem wniosku o wynajęcie lokalu z zasobów gminy.

2.2. Za osoby spełniające kryteria wymienione w ust. 1 uważa się również:

- 2.1) wychowanków domu dziecka, rodzin zastępczych, innych placówek opiekuńczo-wychowawczych w ciągu 5 lat od ich opuszczenia, jeżeli nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania;
- 2.2) repatriantów otrzymujących od gminy lokale mieszkalne w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (Dz. U. Nr 106, poz. 1118 ze zm.).

2.3. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów gminy jest wpłacenie przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, przysługujących wynajmującemu w dniu jego opróżnienia w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu.

2.4. Z obowiązku wpłacenia kaucji, oprócz osób zwolnionych ustawowo, zwolnione są:

- 4.1) osoby dokonujące remontu lokalu mieszkalnego na własny koszt;
- 4.2) dokonujące adaptacji na cele mieszkalne pomieszczeń niemieszkalnych stanowiących własność gminy;
- 4.3) osoby wymienione w ust. 2.

§ 3. 1. Za osoby którym mogą być oddane w najem lokale socjalne, oprócz osób, którym przysługuje ustawowe prawo do lokalu socjalnego, uważa się osoby, które łącznie spełniają następujące warunki:

- 2.1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, zamieszkujące w lokalach, gdzie na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni pokoi a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m² tej powierzchni, oraz osoby zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi;
- 2.2) średni miesięczny dochód na jednego członka ich gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu socjalnego nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2.3) zamieszkują na terenie Gminy Choroszcz przez okres co najmniej ostatnich 3 lat przed złożeniem wniosku o wynajęcie lokalu socjalnego.

3.2. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od warunków wymienionych w ust. 1 w stosunku do osób, które utraciły mieszkania wskutek pożaru, katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej.

3.3. Przy wyliczaniu dochodów przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego określonego w ust. 1 pkt 2 oraz § 2 ust. 1 pkt 1 stosuje się zasady obowiązujące przy obliczaniu dochodu osób ubiegających się o dodatek mieszkaniowy.

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 2.1) najemcy opłacającemu w dniu wejścia w życie ustawy, czynsz regulowany, któremu wypowiedziano najem na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy;
- 2.2) osobom, którym przysługuje tytuł prawny do zamieszkania w budynkach wymagających opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki pod inwestycje gminy;
- 2.3) najemcom obowiązującym do opróżnienia lokalu i przeniesienia się do lokalu zamiennego, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga na czas remontu;
- 2.4) pozostałym w lokalu po zgonie najemcy rodzicom, pełnoletnim wnukom, pełnoletniemu rodzeństwu, osobie przysposabiającej i przysposobionej, jeżeli stale zamieszkiwali z najemcą do chwili jego śmierci co najmniej 2 lata i nie przysługuje im ani ich małżonkom tytuł prawny do innego lokalu;

- 2.5) pozostawionym przez dotychczasowego najemcę lokalu pełnoletnim dzieciom najemcy i jego współmałżonka, osobom przysposobionym, rodzicom, pełnoletniemu rodzeństwu i wnukom, jeżeli okres stałego zamieszkiwania z najemcą w tym lokalu do chwili jego opuszczenia wynosił co najmniej 5 lat, pod warunkiem, że osobom tym nie przysługuje ani ich małżonkom tytuł prawny do innego lokalu;
- 2.6) osobom zakwalifikowanym do wynajęcia lokalu z zasobów Gminy na podstawie § 2 i § 3 uchwały;
- 2.7) osobom dokonującym zamiany lokali oraz chcącym zamienić lokal na mniejszy o podobnym wyposażeniu technicznym;
- 2.8) osobom zakwalifikowanym do zamiany lokalu przez gminę;
- 2.9) osobom zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy;
- 2.10) osobom, które zostały zakwalifikowane i dokonały przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych stanowiących własność gminy na cele mieszkalne na własny koszt;
- 2.11) najemcy lokalu zajmowanego przez więcej niż jednego najemcę, który posiada najmniejszą powierzchnię pokoi w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, jeżeli zostanie opróżniona część lokalu;
- 2.12) najemcy lokalu mieszkalnego pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie wolnego pomieszczenia mieszkalnego, w celu polepszenia warunków mieszkaniowych – dotyczy lokali o najniższym standardzie wyposażenia;
- 2.13) osobom reprezentującym grupy zawodowe: służba zdrowia, nauczyciele, Ochotnicza Straż Pożarna – dotyczy wyłącznie lokali mieszkalnych położonych w budynkach ośrodka zdrowia, szkół oraz budynków będących we władaniu OSP.

4.2. Urząd Miejski w Choroszczy sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz lokali mieszkalnych i pomieszczeń niemieszkalnych stanowiących własność Gminy wytypowanych do remontu lub przebudowy na koszt przyszłego najemcy na okres 14-tu dni poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie tutejszego Urzędu.

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, wobec których sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. W razie zbiegu uprawnień do pierwszeństwa z mocy niniejszego paragrafu oraz § 4 wyższe pierwszeństwo ma uprawniony z wyroku sądowego.

§ 6. 1. Warunkiem dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest:

- 2.1) zakwalifikowanie do zamiany ze względu na złe warunki mieszkaniowe, ze względów zdrowotnych, ważnych powodów rodzinnych lub dla potrzeb Gminy;
- 2.2) w przypadku zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach uzyskanie zgody dysponentów lokali;

6.2. Przyjmuje się zasadę nie rozpatrywania wniosków o ujęcie na listę zamian lokali na dany rok osób, które:

- 2.1) otrzymały mieszkanie z zasobów Gminy w okresie ostatnich pięciu lat;

2.2) zalegają w opłatach za lokal co najmniej za trzy pełne okresy płatności;

2.3) zajmują lokal, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego zapewnia co najmniej 5 m².

6.3. Dopuszcza się możliwość odstępienia od warunków określonych w ust. 2 pkt. 1 i 3 w przypadku, gdy zamiana jest uzasadniona wiekiem i stanem zdrowia najemcy lub członka jego rodziny oraz gdy lokal jest potrzebny na realizację zadań Gminy jako lokal socjalny.

6.4. Wynajmujący powinien odmówić zgody na zamianę pomiędzy najemcą lokalu stanowiącego własność Gminy, a osobą zajmującą lokal w innych zasobach, jeżeli skutek zamiany w lokalu Gminy powierzchnia pokoi nie przekraczałaby 5 m² na członka gospodarstwa domowego.

§ 7. 1. Wnioski o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych, rozpatruje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, zwana dalej w treści uchwały Komisją, z wyłączeniem wniosków osób, o których mowa w §2 ust. 2 pkt 2, §3 ust. 2, §4 ust. 1 pkt 4 – 5, 7, 12 – 13 oraz §5.

7.2. Komisję powołuje i odwołuje Burmistrz w formie zarządzenia. Komisja jest organem doradczym i opiniodawczym Burmistrza Choroszczy.

7.3. Komisja składa się z minimum pięciu osób, powoływanych w szczególności spośród:

3.1) członków Rady Miejskiej Choroszczy;

3.2) Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

7.4. Posiedzenie Komisji zwołuje Burmistrz Choroszczy według potrzeb.

7.5. Do zadań Komisji należy:

5.1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;

5.2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu i rekomendowanie wniosków osób, z którymi należy podpisać umowę najmu.

7.6. Regulamin pracy Komisji określi Burmistrz Choroszczy w drodze zarządzenia.

§ 8. 1. Burmistrz na podstawie opinii Komisji ustala projekt listy, wskazując osobę lub osoby, którym należy wynająć mieszkanie komunalne.

8.2. Projekt listy sporządza się po uzyskaniu wolnego lokalu mieszkalnego.

8.3. Projekt listy podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Choroszczy na okres co najmniej siedmiu dni.

8.4. Do projektu listy w okresie wywieszenia służy prawo składania uwag, skarg i zastrzeżeń do Burmistrza Choroszczy.

8.5. Po rozpatrzeniu uwag, skarg, lub zastrzeżeń ponownie z Komisji, Burmistrz Choroszczy ustala ostateczną listę osób, którym przysługuje wynająć mieszkanie komunalne.

§ 9. 1. Po ustaleniu listy, o której mowa w § 8 Burmistrz Choroszczy składa propozycje zawarcia umowy najmu.

9.2. W przypadku nieuzasadnionej odmowy przyjęcia proponowanej oferty zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, spełniającego prawem warunki uważa się, że osoba zakwalifikowana rezygnuje z wynajęcia mieszkania z zasobów Gminy.

§ 10. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m² mogą być wynajmowane na zasadach czynszu wolnego.

10.2. Lokale mieszkalne o czynszu wolnym wynajmowane są w drodze publicznego przetargu ustnego w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu najmu za 1 m².

10.3. Cenę wywoławczą do przetargu stanowi maksymalna stawka czynszu regulowanego na dzień ogłoszenia przetargu za 1m² powierzchni lokalu mieszkalnego obowiązującego w Gminie Choroszcz.

10.4. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Choroszczy na tablicy ogłoszeń oraz podaje się do publicznej wiadomości co najmniej na dwa tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu.

10.5. Umowy najmu na zasadach czynszu wolnego zawiera się na czas nieoznaczony.

§ 11. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz.733 ze zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Choroszczy
mgr inż. Romuald Szydłowski