

UCHWAŁA NR XV/126/08
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY

z dnia 30 czerwca 2008 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 roku 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, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 175 poz. 1457, Nr 181 poz. 1337, Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218), art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2006 r. Nr 86 poz. 602, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz. 1833, z 2007 r. Nr 173 poz. 1218) uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Choroszcz stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XIII/108/08 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 28 marca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Choroszczy
Piotr Paweł Dojlida

Załącznik
do uchwały Nr XV/126/08
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 30.06.2008 r.

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Gmina Choroszcz tworząc warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej wynajmuje na warunkach określonych w niniejszej uchwale oraz ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm) lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1.2. W celu wykonania zadania, o którym mowa w ust. 1, Gmina może wynajmować lokale od innych właścicieli.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 2.1) **ustawie** - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm);
- 2.2) **wspólnocie samorządowej** - należy przez to rozumieć ogół mieszkańców miasta i gminy Choroszcz;
- 2.3) **posiadanie prawa do zajmowania innego lokalu** - posiadanie własności, w tym współwłasności, spółdzielczego własnościowego lub lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa do domu jednorodzinnego
- 2.4) **osoby starsze**- ukończone 60 lat przez kobietę i 65 lat przez mężczyznę

§ 3. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są wynajmowane wyłącznie osobom pełnoletnim - członkom wspólnoty samorządowej, które spełniają warunki i kryteria określone w niniejszej uchwale,

3.2. Wymóg pełnoletności nie dotyczy osób wstępujących w stosunek najmu na mocy art. 691 Kodeksu cywilnego.

§ 4. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być wynajmowane:

- 2.1) na czas nieoznaczony;
- 2.2) jako lokale socjalne na czas oznaczony;
- 2.3) jako lokale związane ze stosunkiem pracy na czas oznaczony.

§ 5. 1. Za osoby spełniające warunki do oddania w najem na czas nieoznaczony lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy oraz w podnajem na czas nieoznaczony lokalu wynajmowanego przez Gminę od innych właścicieli, poza osobami wymienionymi w ustawie uważa się osoby, które nie posiadają prawa do zajmowania innego lokalu, a ponadto:

- 2.1) których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku o wynajęcie lokalu wynosi od 80% do 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 50% do 125 % w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2.2) 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;
- 2.3) które w czasie ostatnich dziesięciu lat nie zbyły lub nie przeniosły na rzecz innych osób prawa do zajmowania lokalu lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym;
- 2.4) zameldowane na pobyt stały i zamieszkujące na terenie Gminy Choroszcz co najmniej 5 lat przed złożeniem wniosku o wynajęcie lokalu z zasobów gminy.

5.2. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie przez wszystkie osoby zgłoszone przez wnioskodawcę do wspólnego zamieszkania. W przypadku niespełnienia warunków przez żadnego z wnioskodawców dopuszcza się odstępianie od warunku, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 2.

5.3. Przy ustalaniu wysokości dochodu stosuje się kryteria określone art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71 poz. 734 ze zm.).

5.4. Zwalnia się z obowiązku spełnienia warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2 i 4:

- 4.1) wychowanków, którzy opuścili dom dziecka, rodziny zastępcze lub inne placówki opiekuńczo wychowawcze w związku z uzyskaniem pełnoletniości a trafiły do nich z terenu gminy Choroszcz;
- 4.2) repatriantów otrzymujących od Gminy lokale mieszkalne w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 listopada 2000 roku o repatriacji (Dz. U. z 2004 r. Nr 53 poz. 532 ze zm.);
- 4.3) przedstawicieli: służby zdrowia, nauczycieli, Ochotniczej Straży Pożarnej – dotyczy lokali mieszkalnych położonych odpowiednio w budynkach ośrodków zdrowia, obiektach szkolnych i OSP, po uzyskaniu zgody Burmistrza Choroszczy;
- 4.4) osoby starsze zamieszkujące w budynkach, w stosunku do których wydano nakaz rozbioru lub wyłączonych z użytkowania decyzją organów nadzoru budowlanego ze względu na zagrożenie zdrowia i życia;
- 4.5) osoby, którym przysługuje tytuł prawny do zamieszkania w budynkach wymagających opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru pod inwestycje Gminy;
- 4.6) najemców obowiązanych do opróżnienia lokalu należącego do Gminy i przeniesienia się na czas remontu do lokalu zamiennego, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga.

5.5. Urząd Miejski w Choroszczy sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz wolnych 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.

5.6. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy lub podnajmu lokalu wynajmowanego przez Gminę od innych właścicieli jest wpłacenie przez najemcę lub podnajemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, przysługującej wynajmującemu w dniu jego opróżnienia w wysokości 6-krotności miesięcznego

czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

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

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

8.1) osoby wymienione w ust. 4;

8.2) rodziny zastępcze;

8.3) osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy, które zadeklarowały wykonanie niezbędnych prac remontowych na swój koszt i ryzyko bez prawa zwrotu lub rozliczenia poniesionych nakładów;

8.4) osoby, które zostały zakwalifikowane i dokonały przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych stanowiących własność Gminy na cele mieszkalne na własny koszt;

5.9. Za osoby uprawnione do obniżki czynszu uważa się najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z wyłączeniem najemców lokali socjalnych i podnajemców lokali mieszkalnych wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli:

9.1) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym wynosi:

a) do 80% najniższej emerytury- wysokość obniżki 25%

b) powyżej 80% do 125% najniższej emerytury - wysokość obniżki 15%

c) powyżej 125% do 175% najniższej emerytury - wysokość obniżki 10%

9.2) których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym wynosi:

a) do 50% najniższej emerytury – 25% obniżki

b) powyżej 50% do 100% najniższej emerytury – 15% obniżki.

5.10. Obniżki czynszu udziela Burmistrz Choroszczy na wniosek najemcy, z uwzględnieniem ust. 9 , 11- 12.

5.11. Najemca ubiegający się o obniżkę nie może mieć zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela)

5.12. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być mniejsza niż stawka czynszu za lokal socjalny;

5.13. Wynajmujący w uzasadnionych przypadkach, może na wniosek najemcy wyrazić zgodę na podnajem.

5.14. Wynajmujący może nie wyrazić zgody na podnajem lokalu lub jego części, jeżeli:

14.1) budynek, w którym zamieszkuje najemca przeznaczony jest do rozbiórki;

14.2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu;

14.3) wobec najemcy jest prowadzone postępowanie mające na celu wypowiedzenie umowy najmu;

14.4) gdy zawarcie umowy podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie lokalu spowoduje przegęszczenie poniżej 5 m² powierzchni pokoi na osobę.

5.15. Przyszły najemca określa termin, w jakim wykona na własny koszt remont lub przebudowę lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia niemieszkalnego wytypowanego do remontu lub przebudowy, o których mowa w ust. 8 pkt 3. Umowa najmu zostanie zawarta z najemcą bezzwłocznie po dokonaniu remontu lub przebudowy, wykonanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§ 6. 1. Na lokale socjalne przeznacza się lokale spełniające co najmniej jedno z podanych niżej kryteriów:

2.1) brak samodzielnej łazienki,

2.2) brak samodzielnego w.c.,

2.3) brak pomieszczenia kuchennego.

6.2. Burmistrz Choroszczy sporządzi w drodze zarządzenia wykaz lokali socjalnych oraz będzie dokonywał jego aktualizacji.

6.3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż dwa lata.

6.4. Umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następny okres nie dłuższy niż dwa lata, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie tej umowy, określonej w ustawie i uchwale.

6.5. Za osoby, którym mogą być oddane w najem lokale socjalne, oprócz osób posiadających prawo do lokalu socjalnego z mocy wyroku sądu, uważa się osoby, które nie posiadają prawa do zajmowanego innego lokalu, a ponadto:

5.1) 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,

5.2) których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu socjalnego nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75 % w gospodarstwie wieloosobowym,

5.3) zamieszkujące i zameldowane na terenie Gminy Choroszcz przez okres co najmniej ostatnich 3 lat przed złożeniem wniosku o wynajęcie lokalu socjalnego.

6.6. Warunki określone w ust. 5 muszą być spełnione łącznie.

6.7. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od warunków wymienionych w ust. 5 w stosunku do osób, które utraciły mieszkania wskutek pożaru, katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej.

6.8. W przypadku zbiegu uprawnień do pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu lokalu, wyższe pierwszeństwo przysługuje osobom posiadającym prawo do lokalu socjalnego z mocy wyroku sądu.

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje:

- 2.1) pozostałym w lokalu po zgonie najemcy osobom innym niż wymienione w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, 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;
- 2.2) pozostawionym w lokalu przez dotychczasowego najemcę osobom wymienionym w art. 691 §1 Kodeksu cywilnego, jeżeli okres stałego zamieszkiwania z najemcą w tym lokalu do chwili jego opuszczenia wynosił co najmniej 5 lat, a nie przysługuje im ani ich małżonkom tytuł prawny do innego lokalu;

7.2. W przypadku zbiegu uprawnień do pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu lokalu, stosuje się kolejność wymienioną w ust. 1.

§ 8. 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 gdy powierzchnia lokalu najmowanego jest niewspółmierna do potrzeb mieszkaniowych i sytuacji materialnej najemcy.

8.2. Nie rozpatruje się wniosków o ujęcie na listę zamian lokali na dany rok osób, które:

- 2.3) otrzymały mieszkanie z zasobów gminy w okresie ostatnich pięciu lat,
- 2.4) zalegają w opłatach za lokal co najmniej za trzy pełne okresy płatności,
- 2.5) zajmują lokal, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego zapewnia co najmniej 5 m².

8.3. W przypadku, gdy zamiana jest uzasadniona wiekiem i stanem zdrowia najemcy, członka jego rodziny lub gdy lokal jest potrzebny na realizację zadań gminy jako lokal socjalny dopuszcza się możliwość odstąpienia od warunków określonych w ust. 2.

8.4. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcą lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy a osobą zajmującą lokal w innych zasobach jest uzyskanie zgody wynajmującego.

8.5. Wynajmujący odmawia zgody na zamianę pomiędzy najemcą lokalu stanowiącego własność gminy, a osobą zajmującą lokal w innych zasobach, w szczególności, jeżeli wskutek zamiany w lokalu gminy powierzchnia mieszkalna nie przekraczałaby 5 m² na członka gospodarstwa domowego.

§ 9. 1. Wnioski o najem lokali zawierane na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych, poza przypadkami określonymi w § 5 ust. 7, § 6 ust. 4 i 8 opiniuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

9.2. Społeczną Komisję Mieszkaniową, w składzie minimum pięcioosobowym powołuje i odwołuje Burmistrz Choroszczy w formie zarządzenia.

9.3. Szczegółowe zasady pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa regulamin nadany przez Burmistrza Choroszczy.

2008-6-27 01:38:00 PM

§ 10. 1. Wstępną kontrolę wniosków o wynajęcie lokalu mieszkalnego w zakresie spełnienia wymogów uchwały, przeprowadza właściwa komórka Urzędu Miejskiego w Choroszczy.

10.2. Po uzyskaniu wolnego lokalu mieszkalnego wnioski spełniające warunki niniejszej uchwały poddawane są ocenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

10.3. Burmistrz na podstawie opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej ustala projekt listy, wskazując osobę lub osoby, którym należy wynająć lokal.

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

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

10.6. Po rozpatrzeniu uwag, skarg, lub zastrzeżeń Burmistrz Choroszczy ustala ostateczną listę osób, którym przysługuje prawo wynajmu lokalu.

10.7. Po ustaleniu listy, o której mowa w ust. 6 Burmistrz Choroszczy składa propozycje zawarcia umowy najmu.

10.8. W przypadku odmowy zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, uznaje się, że osoba zakwalifikowana rezygnuje z wynajęcia mieszkania z zasobów gminy.

§ 11. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m² wynajmowane są w drodze publicznego przetargu ustnego w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu najmu za 1 m².

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

11.3. 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.

11.4. Umowy najmu lokali o których mowa w ust. 1 zawiera się na czas nieoznaczony.

§ 12. 1. Burmistrz Choroszczy sporządzi w drodze zarządzenia wykaz lokali związanych ze stosunkiem pracy oraz będzie dokonywał jego aktualizacji.

12.2. Podstawą do wynajęcia lokalu związanego ze stosunkiem pracy jest przedłożenie umowy o pracę.

12.3. Umowa najmu związana ze stosunkiem pracy wygasa wraz z ustaniem stosunku pracy stanowiącego podstawę wstąpienia w stosunek najmu.

§ 13. 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.