

UCHWAŁA Nr 179/XX/12
Rady Miejskiej w Chorzeliach
z dnia 8 czerwca 2012 roku
w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Chorzele.

Na podstawie art. 4, art. 20, 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. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.)

Rada Miejska w Chorzeliach uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzele zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chorzele.

§ 3.

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


PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
mgr Dariusz Brzezicki

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY CHORZELE.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1. Gmina Chorzele tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez:

- gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym,
- powiększanie mieszkaniowego zasobu m.in. w drodze budowy, nabywania oraz przebudowy powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkalne,
- tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Chorzele tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy.

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Chorzele obejmuje:

1) lokale mieszkalne w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wynajmowane na czas nie oznaczony,

2) lokale socjalne w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy o której mowa w pkt 1 oraz wyodrębnione z mieszkaniowego zasobu Gminy zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Chorzele.

3) lokale zamienne w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy o której mowa w pkt 1.

§ 4. O oddawaniu w najem lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Chorzele decyduje Burmistrz Miasta i Gminy Chorzele, biorąc pod uwagę opinię Komisji Mieszkaniowej oraz kierując się niniejszymi zasadami.

II. Kryteria wyboru osób z którymi mogą być zawarte umowy najmu na czas nieokreślony i umowy najmu lokali socjalnych.

§ 5. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Chorzele wynajmuje się członkom wspólnoty samorządowej (mieszkańcom Gminy Chorzele), którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i ponadto spełniają kryteria określone w § 8 niniejszej uchwały.

§ 6. Przez członków wspólnoty samorządowej nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się w szczególności:

- 1) osoby zamieszkujące w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub osoby, które utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego takiego jak: pożar, klęska żywiołowa, itp.,
- 2) osoby zamieszkujące w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- 3) osoby pełnoletnie nie posiadające tytułu prawnego do samodzielnego mieszkania, mieszkające w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 7m² powierzchni mieszkalnej liczonej jako powierzchnia łączna pokoi,
- 4) osoby będące najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzele, w których na jednego członka rodziny wnioskodawcy przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej liczonej jako powierzchnia łączna pokoi,
- 5) osoby opuszczające domy dziecka, rodzinne domy dziecka, domy pomocy społecznej i rodziny zastępcze.

§ 7. W miarę posiadanych możliwości uzależnionych od „odzysku” lokali komunalnych bądź powstałych w wyniku nowego budownictwa mieszkaniowego Gmina Chorzele dążyć będzie do likwidacji z mieszkaniowego zasobu Gminy lokali mieszkalnych zajmowanych przez więcej niż jednego najemcę tzn. lokali ze wspólną używalnością: kuchni, łazienki, przedpokoju itp. poprzez:

1) wynajmowanie zwolnionej przez jednego z dotychczasowych najemców części lokalu- najemcy pozostającemu w tym lokalu lub;

2) proponowanie innego samodzielnego lokalu mieszkalnego najemcy pozostającemu w tym lokalu.

§ 8. 1. Lokale mieszkalne wynajmuje się osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni dochód na 1 członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- w gospodarstwie 1-osobowym - 120% najniższej emerytury;
 - w gospodarstwie wieloosobowym - 70% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę.
2. Lokale socjalne wynajmuje się osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających zawarcie umowy najmu nie przekracza:
- w gospodarstwie 1-osobowym - 80% najniższej emerytury,
 - w gospodarstwie wieloosobowym - 50% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę.
3. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się wszelkie przychody wnioskodawcy oraz członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkania – po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia społeczne.
- § 9.** 1. Część lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Chorzele przeznaczony jest na lokale socjalne.

2. Burmistrz Miasta i Gminy Chorzele biorąc pod uwagę stan techniczny lokali i opinię zarządzającego określi stosownym zarządzeniem zasady wyodrębniania lokali socjalnych.
3. Lokale socjalne wynajmuje się na czas oznaczony nie przekraczający 3 lat.
4. Umowę o najem lokalu socjalnego zawiera się z osobami uprawnionymi, które nie mają tytułu prawnego do lokalu, i których dochód nie przekracza wysokości określonej w § 8 ust. 2 niniejszej uchwały.
5. Umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 3 dopuszcza się przedłużenie na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.
6. Z osobami, których dochód po upływie okresu na jaki została zawarta umowa najmu lokalu socjalnego nie uzasadnia przedłużenia umowy najmu lokalu – może być zawarta umowa najmu tegoż lokalu na czas nieokreślony, ze stawką czynszu określoną zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Chorzele dla lokali komunalnych.

§ 10. Lokale socjalne są wynajmowane w pierwszej kolejności osobom, które nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w § 8 ust. 2, a ponadto tym osobom, które:

- 1) zobowiązane są do opróżnienia lokalu na mocy wydanych i nie wykonanych prawomocnych orzeczeń sądowych oraz ostatecznych decyzji administracyjnych do wykonania których zobowiązany jest organ gminy w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, a także którym Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w oparciu o przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożar, powódź, itp.) lub zamieszkują w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 3) osobom bezdomnym z terenu Gminy Chorzele,
- 4) opuścili dom dziecka oraz dom pomocy społecznej, rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości,

§ 11. Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieokreślony zawiera się w pierwszej kolejności z osobami, które nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w § 8 ust. 1 a ponadto:

- 1) którym przysługuje prawo do lokalu zamiennego na mocy przepisów ustawowych,
- 2) posiadają kwalifikacje lub umiejętności, których brak występuje na terenie Gminy Chorzele,
- 3) zobowiązują się do przeprowadzenia remontu kapitalnego lokalu na własny koszt,
- 4) które zmuszone są opróżnić lokal na skutek konieczności dokonania rozbiórki, kapitalnego remontu, albo modernizacji budynku lub lokalu,
- 5) utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożar, powódź, itp.) jeżeli posiadają dochód określony w § 8 ust. 1 uchwały,
- 6) którzy zamieszkują na terenie Gminy Chorzele co najmniej od 10 lat.

III. Zamiana lokali mieszkalnych

- § 12.** 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z którymi zawarte zostały umowy na czas nieoznaczony, mogą dokonywać w oparciu o złożone wnioski, zamiany zajmowanych lokali jak również zamiany na lokale w innych zasobach.
2. Zamiana lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 wymaga pisemnej zgody właściciela lub zarządcy tych lokali na jej dokonanie.
3. Zamiana lokalu wymaga pisemnej zgody właściciela na zawarcie umowy najmu lokalu ze wskazaną przez dotychczasowego najemcę osobą.

4. Zamiana lokalu zajmowanego przez najemcę na lokal lub dom stanowiący przedmiot własności odrębnej wymaga dla swej ważności umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
5. Odmowa wyrażenia zgody, o której mowa w ust. 3 następuje w formie pisemnej.

§ 13. 1. Zamiana może również polegać na zabezpieczeniu przez Gminę Chorzele lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

2. O zamianę dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego na większy mogą ubiegać się osoby, osiągające średni dochód na członka rodziny nie niższy niż określony w § 8 ust. 1 uchwały.
3. Zamiana lokalu, o której mowa w ust. 1, może zostać dokonana tylko i wyłącznie wtedy, gdy Gmina Chorzele posiada warunki możliwe do jej realizacji.
4. W pierwszej kolejności o zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal mieszkalny mogą ubiegać się osoby:

- a) zamieszkujące w lokalu, który po opróżnieniu podlegać będzie najmowi jako lokal socjalny,
 - b) których względy zdrowotne, ważne powody rodzinne lub społeczne uzasadniają dokonanie zamiany na lokal równorzędny poza kolejnością,
 - c) wnioskujące o zamianę zajmowanego lokalu na lokal mniejszy od dotychczas zajmowanego.
5. Warunkiem dokonania zamiany lokali mieszkalnych jest brak zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu.

IV. Zasady najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy opuszczonego przez najemcę na skutek śmierci lub z innych przyczyn

§ 14. 1. Jeśli po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem położonym w tej samej lub pobliskiej miejscowości – w lokalu pozostały jego pełnoletnie dzieci, wstępni lub pełnoletnie rodzeństwo, może być z nimi zawarta umowa najmu lokalu z zastosowaniem stawek czynszu określonych przez Burmistrza Miasta i Gminy Chorzele – pod warunkiem, że w lokalu nie występują zaległości w opłatach czynszowych, a osoby te spełniają kryteria określone w Rozdziale II niniejszej uchwały.

2. Zasadę określoną w ust. 1 stosuje się odpowiednio do osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

3. Prawo najmu może być przyznane osobom, o których mowa w ust. 1 i 2, jeżeli zameldowane były w lokalu na pobyt stały i faktycznie w nim zamieszkiwały:

- a) w przypadku osób o których mowa w ust. 1 – przez okres nie krótszy niż 2 lata,
- b) w przypadku osób o których mowa w ust. 2 – przez okres nie krótszy niż 5 lat przed rozwiązaniem stosunku najmu przez najemcę.

4. Postanowienia ust. 1-3 nie dotyczą osób ubiegających się o lokal, które w chwili rozwiązania umowy najmu lokalu przez dotychczasowego najemcę miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego (dot. również współmałżonka osoby ubiegającej się o lokal).

§ 15. 1. W przypadku, gdy z uwagi na wyprowadzenie się najemcy lokalu, w lokalu tym pozostanie współmałżonek lub były współmałżonek nie będący współnajemcą lokalu, który faktycznie w nim zamieszkiwał i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu – z osobą taką można zawrzeć umowę najmu ze stawką czynszu określoną zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Chorzele dla lokali komunalnych.

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu z osobą, o której mowa w ust. 1 jest rozwiązanie umowy najmu z najemcą, który lokal opuścił.

§ 16. 1. Osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w oparciu o art. 691 Kodeksu cywilnego, winny opuścić lokal w terminie wskazanym przez wynajmującego.

2. W przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostali jego wstępni, zstępni lub pełnoletnie rodzeństwo, którzy nie wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego lub powinowaci I stopnia (synowa, zięć, teściowa, teść) – wynajmujący może zawrzeć z tymi osobami umowę najmu, jeżeli przeprowadzone postępowanie wyjaśniające wykaże jednoznacznie, że nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i zamieszkiwali na terenie Gminy co najmniej 2 lat.

3. W przypadku nawiązania umowy najmu w oparciu o zasady wynikające z ust. 2, czynsz najmu w takich lokalach naliczany jest w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

V. Najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

- § 17.** 1. Lokale należące do zasobów mieszkaniowych Gminy Chorzele o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² przekazane przez dotychczasowego najemcę do dyspozycji wynajmującego, mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu, którego wysokość ustalona zostanie w drodze przetargu ustnego ogłoszonego przez Burmistrza Miasta i Gminy Chorzele, przy czym stawkę wyjściową stanowi czynsz naliczony w wysokości 3% aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu.
2. W przypadku, gdy w lokalu o powierzchni powyżej 80 m² – z uwagi na zaspokojenie przez najemcę potrzeb mieszkaniowych poza lokalem – pozostali rodzice, dzieci lub pełnoletnie rodzeństwo najemcy, z osobami tymi mogą być zawarte umowy najmu ze stawką czynszu określoną zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Chorzele dla lokali komunalnych.

VI. Tryb rozpatrywania, załatwiania oraz opiniowania wniosków o najem lokali

- § 18.** 1. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie Gminy Chorzele – zwane dalej „wnioskami mieszkaniowymi” – przyjmowane są przez Urząd Miasta i Gminy w Chorzelach.
2. Wnioski, o których mowa w ust. 1, w miarę ich składania do Urzędu podlegają wstępnej ocenie w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawcy – udokumentowane stosownymi zaświadczeniami – uprawniają go do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego czy socjalnego.
3. Urząd powiadamia pisemnie wnioskodawcę o wyniku wstępnej weryfikacji i trybie rozpatrzenia wniosku.
- § 19.** Osobie ubiegającej się o przydział lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzele, nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego.
- § 20.** 1. Wnioski mieszkaniowe podlegają opiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową.
2. Upoważnia się Burmistrza Miasta i Gminy Chorzele do powołania Komisji Mieszkaniowej w liczbie od 3 do 5 członków spośród radnych i pracowników Ośrodka Pomocy Społecznej i uchwalenia jej regulaminu oraz zakresu działania.
3. Komisja wyraża swoją opinię wskazując spośród osób ubiegających się o najem lokali te osoby, które z uwagi na trudne warunki mieszkaniowe lub inne ważne względy społeczne powinny otrzymać lokal w pierwszej kolejności.
4. Opinię Komisji Mieszkaniowej wpisuje się na wniosku mieszkaniowym oraz odnotowuje w protokole z posiedzenia Komisji.
- § 21.** 1. Komisja Mieszkaniowa ustalając listę osób uprawnionych do najmu kwalifikuje wnioski oznaczone najwcześniejszą datą wpływu do Urzędu dokonując w razie wątpliwości wizji lokalnej u wnioskodawców.
2. W oparciu o dokonaną kwalifikację Komisja Mieszkaniowa ustala listę osób, którym przyznano prawo najmu wchodzącego do mieszkaniowego zasobu Gminy.
3. Wnioskodawcy, którzy w wyniku dokonanej kwalifikacji otrzymali negatywną opinię Komisji Mieszkaniowej z uwagi na niespełnianie warunków zostaną poinformowani o niezakwalifikowaniu do listy osób uprawnionych do najmu lokalu.
- § 22.** 1. Postanowienie § 21 ust. 1 dotyczy również wnioskodawców ubiegających się o zamianę zajmowanego lokalu na większy lokal mieszkalny z zasobu Gminy Chorzele.
2. Ubiegającym się o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy lub równorzędny lecz na niższej kondygnacji, z uwagi na stan zdrowia, względy społeczne lub rodzinne, może być – pod warunkiem pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej – oddany w najem lokal poza kolejnością.
3. W sytuacji, o której mowa w ust. 2, sporządza się listę dodatkową.
- § 23.** 1. Kolejna kwalifikacja złożonych wniosków o przydział lokalu odbywa się wtedy, jeżeli z ustalonej przez Komisję Mieszkaniową listy przydziału mieszkań, zostały zrealizowane wszystkie wnioski osób oczekujących na lokal.
2. Komisja Mieszkaniowa może dokonać kwalifikacji dodatkowej w przypadku, gdy z listy podstawowej zostały zrealizowane przydziały lub zamiany na rzecz osób oczekujących na daną kategorię lokalu. Przy dokonywaniu tej kwalifikacji Komisja Mieszkaniowa bierze pod uwagę tylko te wnioski mieszkaniowe, gdzie liczba osób prowadzących wspólne gospodarstwo domowe – w przypadku zawarcia umowy najmu lokalu danej kategorii – nie spowoduje nadmiernego zagęszczenia.
3. Listy dodatkowe sporządzane będą również w przypadku, kiedy sytuacja wnioskodawcy uzasadnia konieczność udzielenia pomocy mieszkaniowej poza kolejnością. W takich przypadkach prawo zwołania dodatkowej Komisji przysługuje Burmistrzowi Miasta i Gminy Chorzele.

§ 24. 1. Z wniosków zaopiniowanych pozytywnie Komisja Mieszkaniowa sporządza projekt listy osób uprawnionych.

2. Projekt listy, o którym mowa w ust. 1, po zatwierdzeniu przez Burmistrza Miasta i Gminy Chorzele, podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Chorzelach na okres 14 dni.

3. O terminie wywieszenia projektu listy na tablicy ogłoszeń Urzędu i możliwości złożenia odwołania, zawiadamia się na piśmie te osoby, których wnioski Komisja rozpoznała.

4. W okresie, o którym mowa w ust. 2 – Urząd przyjmować będzie odwołania osób, które w wyniku kwalifikacji Komisji nie zostały ujęte na projekcie listy na dany rok.

5. Odwołania, o których mowa w ust. 4, podlegają ponownemu rozpatrzeniu przez Komisję Mieszkaniową.

6. Postanowienia nie dotyczą sytuacji, gdy w ciągu roku sporządzane są listy dodatkowe.

§ 25. Po rozpatrzeniu odwołań przez Komisję zatwierdzoną przez Burmistrza Miasta i Gminy Chorzele listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego na dany rok i podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Chorzelach na okres 14 dni.

§ 26. Kwalifikacja wniosków mieszkaniowych na daną kategorię lokalu uzależniona jest od faktycznych możliwości Gminy Chorzele, a w szczególności od odzysku lokali z „ruchu ludności”, bądź pozyskiwania lokali w sposób określony w § 1 niniejszych zasad.

§ 27. Osoby umieszczone na listach przydziału i zamian lokali komunalnych, które odmówią zawarcia umowy o najem wskazanego lokalu mieszkalnego – zostają skreślone z listy.

§ 28. Kontrola społeczna rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali komunalnych realizowana jest poprzez wywieszanie list osób uprawnionych do otrzymania lokali na tablicy ogłoszeń tj. podawanie ich do publicznej wiadomości.

VII. Inne postanowienia

§ 29. 1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody, innej sytuacji powodującej zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi a także w przypadku zdarzeń losowych takich jak: powódź, pożar, itp. – osobie, która utraciła możliwość zamieszkania w dotychczasowym lokalu – Burmistrz Miasta i Gminy Chorzele może oddać w najem lokal zamienny na czas usunięcia awarii lub zagrożenia.

2. Po ustaniu przyczyn, o których mowa w ust. 1, na wniosek osoby, która otrzymała lokal zamienny – można przydzielić tej osobie na czas nieokreślony lokal, który zajmowała jako lokal zamienny pod warunkiem, iż lokal, z którego nastąpiło wykwaterowanie jest lokalem komunalnym i zostanie zwrócony do mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzele.

§ 30. 1. Najemcy lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Chorzele mają obowiązek przestrzegać regulamin porządku domowego, który ustala zarządca budynku.

2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 winien zostać podany do publicznej wiadomości mieszkańcom poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń budynku.


PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
mgr Dariusz Brzezicki