

UCHWAŁA Nr 324/XXXVI/13
Rady Miejskiej w Chorzela
z dnia 14 listopada 2013 roku
w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Chorzele.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz 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 z późn. zm.) **Rada Miejska w Chorzela** uchwala, co następuje:

§ 1.

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

§ 2.

Tracą moc uchwały:

- Nr 187/XXI/12 Rady Miejskiej w Chorzela z dnia 5 sierpnia 2012 roku zmieniająca uchwałę Nr 179/XX/12 Rady Miejskiej w Chorzela z dnia 8 czerwca 2012 roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzele,
- Nr 179/XX/12 Rady Miejskiej w Chorzela z dnia 8 czerwca 2012 roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzele,
- Nr 57/VIII/07 Rady Miejskiej w Chorzela z dnia 31 sierpnia 2007 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chorzele.

§ 4.

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


PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
mgr Dariusz Brzezicki

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY CHORZELE.

Rozdział I Postanowienia ogólne

§1

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 Chorzele.
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.

Rozdział II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 2

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:
 - w gospodarstwie jednoosobowym – 120 % najniższej emerytury w przeliczeniu na jedną osobę,
 - w gospodarstwie wieloosobowym – 70 % najniższej emerytury w przeliczeniu na jedną osobę.
2. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta, jeżeli średni dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:
 - w gospodarstwie jednoosobowym – 80 % najniższej emerytury w przeliczeniu na jedną osobę,
 - w gospodarstwie wieloosobowym – 50 % najniższej emerytury w przeliczeniu na jedną osobę.
3. Dochód gospodarstwa domowego przypadający na jednego członka tego gospodarstwa, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, nie może przekraczać 50 % najniższej emerytury w przeliczeniu na jedną osobę.
4. Przez najniższą emeryturę rozumie się wysokość kwoty ogłoszoną przez GUS.
5. Przez dochód brutto, rozumie się dochód, wynikający z sumy wszystkich dochodów brutto, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego, zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.
6. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) za lokale mieszkalne,
 - 2) za lokale socjalne.

7. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
8. Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy ustalana jest przez Burmistrza Miasta i Gminy z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość określonych przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, oraz określonych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
9. Ustalona stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu:
 - 1) jeżeli mieszkanie nie jest wyposażone w łazienkę i wodę o 10 %;
 - 2) jeżeli mieszkanie nie jest podłączone do sieci kanalizacyjnej lub szamba o 10%;
 - 3) jeżeli mieszkanie położone jest w budynku odległym ponad 2 km od centrum (miasta, wsi) o 10%.
10. Współczynniki o których mowa w § 2 ust. 9 podlegają sumowaniu..

Rozdział III

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 3

1. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:
 - 1) zamieszkiwanie w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub utraciły one swoje miejsca zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego takiego jak: pożar, klęska żywiołowa, itp.
 - 2) zamieszkiwanie w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, modernizacji budynku lub lokalu.
 - 3) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego: położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne lub wielkość nie jest odpowiedni dla najemców z powodu:
 - ilości tych osób,
 - podeszłego wieku,

- schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym lub znacznym w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych.
- 2. Warunki zamieszkania określone w § 3 ust. 1 nie muszą być stosowane łącznie.

Rozdział IV

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

§ 4

Pierwszeństwo w przydziale lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby, które spełniają jedną z poniższych przesłanek:

- 1) opuściły dom dziecka lub dom pomocy społecznej, rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności,
- 2) posiadają orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym lub znacznym w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych.

Rozdział V

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 5

1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Chorzele może być dokonana jako wzajemna zamiana dwóch najemców tych zasobów, pod warunkiem zdania uprzednio zajmowanego lokalu w stanie nie gorszym i wolnego od osób i rzeczy.
2. Zamiana lokalu dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy.

3. Gmina może proponować zamianę lokalu mieszkalnego na lokal socjalny najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.

Rozdział VI

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 6

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Chorzele.
2. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego składa wniosek w Urzędzie Miasta i Gminy w Chorzelach.
3. Złożenie przez Wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganych uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 7

1. Społeczną kontrolę co do prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Komisja Mieszkaniowa, w liczbie od 3 do 5 członków spośród radnych i pracowników Ośrodka Pomocy Społecznej powołana przez Burmistrza Miasta i Gminy Chorzele.
2. Szczegółowy regulamin i zakres działania Komisji Mieszkaniowej zostanie określony stosownym zarządzeniem.
3. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:
 - 1) uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
 - 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą,

4. W oparciu o opinię Komisji, Burmistrz Miasta i Gminy Chorzele podejmuje ostateczną decyzję o przydziale lokalu.

Rozdział VII

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalach opuszczonych przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 8

1. W razie śmierci, bądź opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują: małżonek lub współmałżonka niebędący współnajemcą lokalu i dzieci najemcy oraz inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.
2. Osoby wymienione w ust. 1 muszą spełniać warunki § 2 ust.1 i ust. 2 załącznika do niniejszej uchwały.
3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, które nie spełniają przepisów § 2 ust. 1 i ust. 2 załącznika do niniejszej uchwały, winne są opróżnić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zaistnienia zdarzenia.

Rozdział VIII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 9

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.

Rozdział IX **Inne postanowienia**

§ 10

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej 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.


PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
mgr Dariusz Brzezicki