



**UCHWAŁA NR XLII.281.2013
RADY GMINY CHOJNÓW**

z dnia 27 listopada 2013 r.

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

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 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.), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Chojnów i określa kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu oraz tryb postępowania w tych sprawach.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o :

- 1) ustawie – oznacza 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, z późn. zm.),
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – oznacza to lokale określone w art. 20 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 3) wynajmującym – należy rozumieć Gminę Chojnów, reprezentowaną przez Wójta,
- 4) gospodarstwie domowym – oznacza to lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora,
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 j.t.),
- 6) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochody osoby występującej z wnioskiem o przydział lokalu oraz członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania, potwierdzone stosownymi dokumentami,
- 7) najniższej emeryturze – należy rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust.2 pkt.1 lit. a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 153, poz. 1227 j.t.).

§ 3. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chojnów wchodzi lokale położone w budynkach w których wyodrębniono własność lokali, jak i budynki, które w całości stanowią jej własność.

2. Gmina Chojnów wynajmuje lokale mieszkalne osobom fizycznym o niskich dochodach, zamieszkujących na terenie Gminy Chojnów, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

§ 4. 1. Gospodarując mieszkaniowym zasobem Gminy Chojnów wynajmuje ona członkom wspólnoty samorządowej lokale:

- 1) mieszkalne na czas nieoznaczony.
- 2) socjalne na czas oznaczony,
- 3) mieszkalne powyżej 80 m².

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 przeznaczają się do wynajmu za zapłatą czynszu najmu.

§ 5. 1. Lokale socjalne mogą być wyłącznie wynajmowane przez Gminę Chojnów na czas oznaczony, na okres nie dłuższy niż 1 rok.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na kolejny okres oznaczony, jeżeli najemca spełnia warunki wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów.

§ 6. Lokale mieszkalne zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji Gminy Chojnów, przeznaczone są do wynajmu na rzecz osób uprawnionych.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu uzasadniająca

zastosowanie obniżek czynszu

§ 7. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przez Gminę Chojnów może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowych, aktualnie obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

§ 8. 1. Oddanie w najem lokalu socjalnego przez Gminę Chojnów może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 1) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, aktualnie obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przez zawarciem umowy najmu.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się możliwość przekroczenia kryterium dochodowego przy ubieganiu się o lokal socjalny, nie więcej niż o 30%, jeżeli Gmina nie jest w stanie w inny sposób zaspokoić potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy.

§ 9. W przypadku stwierdzenia w trakcie sprawdzania sytuacji rodzinnej i materialnej wnioskodawcy przed podpisaniem umowy o najem lokalu, że wnioskodawca podał nieprawdziwe dane, w szczególności co do sytuacji materialnej rodziny, Wynajmujący może odstąpić od zawarcia umowy najmu.

§ 10. Gmina Chojnów może obniżyć wysokość czynszu dla lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony w przypadku, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczy:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 11. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zaistnienie jednej z poniższych okoliczności:

- 1) zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni mieszkalnej,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który z powodów technicznych nie nadaje się na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 12. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład zasobu gminy, w których występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi bądź mienia – potwierdzony protokołem sporządzonych przez właściwy organ, w także wymagających modernizacji lub remontu kapitalnego,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp.,
- 3) nabyły prawo do lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego ustalającego uprawnienie do lokalu.

2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy, o której mowa w ust 1, nie przysługuje osobom, które były właścicielami lokalu mieszkalnego lub budynku i przenieśli jego własność na inną osobę.

§ 13. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp.,
- 2) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
- 3) są bezdomne i spełniają kryteria dochodowe określone w § 8.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zmiany mieszkań

§ 14. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem zamiany:

- 1) na wolny lokal mieszkalny dostarczony przez Gminę, w przypadku, gdy najemca ubiega się o zamianę na lokal o mniejszym metrażu lub powierzchnia lokalu, która jest niewspółmierna do potrzeb mieszkaniowych i sytuacji mieszkalnej wnioskodawcy,
- 2) wzajemnej pomiędzy najemcami lokali na wyłączny ich wniosek, gdy przemawiają za tym ich warunki społecznoekonomiczne,
- 3) z budynku przeznaczonego do rozbiórki, remontu lub modernizacji, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia bezpieczeństwa dla życia lub zdrowia.

2. Wzajemna zamiana lokali wymaga uzyskania pisemnej zgody Wójta Gminy.

§ 15. 1. Warunkiem uzyskania zgody jest spełnienie łącznie następujących warunków:

- 1) nie zaleganie z opłatami czynszowymi – zamiana może być dokonana dopiero po spłaceniu zadłużenia. Dopuszcza się wyrażenie zgody na zamianę lokali pomiędzy najemcami w przypadku, jeżeli najemca zawarł z wynajmującym ugodę o rozłożeniu na raty spłaty zadłużenia z tytułu najmu lokalu i wywiązuje się z postanowień ugody.
- 2) zamiana nie spowoduje pogorszenia warunków mieszkaniowych osób w lokalach objętych zamianą, tj. w żadnym z lokali mieszkalnych nie może przypadać na 1 członka gospodarstwa domowego mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

2. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 16. Gmina może zaproponować zamianę lokalu w przypadku gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy,
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- 3) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty, w którym pozostał nie więcej niż jeden lokal gminy.

§ 17. Na wniosek najemcy Gmina może dokonać zamiany na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej gdy:

- 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje najemcę do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię,
- 2) najemca lub członek gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną, niezdolną do samodzielnego poruszania się, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb takich osób.

Rozdział 6.

Tryb postępowania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 18. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana do złożenia pisemnego wniosku o przydział mieszkania.

2. Wniosek powinien określać dotychczasowe warunki zamieszkania, wysokość dochodu przypadającego na jedną osobę oraz liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. zm.).

3. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

4. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale zostają wpisane do wykazu.

5. Rozpatrywanie wniosków odbywa się w miarę dysponowania przez Wójta Gminy wolnymi lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad pierwszeństwa.

6. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku i wykreśleniem z wykazu.

§ 19. 1. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i opiniowania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, zwana dalej Komisją.

2. Komisja jest ciałem kontrolnym i opiniodawczym, powołanym przez Wójta Gminy, w drodze zarządzenia.

3. Komisja pracuje na posiedzeniach przy obecności co najmniej połowy swojego składu.

4. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi zawierane są umowy najmu lokalu mieszkaniowego.

5. Ilość osób ujętych w wykazie powinna być dostosowana do możliwości lokalowych gminy.

6. Decyzję o wynajęciu lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego podejmie Wójt Gminy na podstawie zaopiniowanych przez Komisję wniosków.

§ 20. 1. Do zadań komisji należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych dotychczas przez osoby ubiegające się o przydział lokalu,
- 2) wstępne opiniowanie i rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń co do danych zawartych we wnioskach osób składających wnioski,
- 3) sporządzenie listy osób zakwalifikowanych do przydzielenia lokalu.

2. Informacja o lokalu (lokalach) przeznaczonym do wynajmu oraz informacja o osobach, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, socjalnego podawana jest do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

3. Osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu otrzymuje ofertę najmu lokalu. W przypadku odmowy przyjęcia przez osobę uprawnioną przedłożonej oferty, skreśla się ją z listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu.

Rozdział 7.

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

§ 21. 1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu mieszkalnego przez głównego najemcę, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu po wyprowadzeniu się głównego najemcy i spełniają niżej wymienione warunki:

- 1) żaden z członków rodziny ubiegającej się o zawarcie umowy najmu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości zabudowanej,
- 2) okres wspólnego stałego zamieszkiwania z głównym najemcą i uczestniczenia w kosztach utrzymania mieszkania nie był krótszy niż 5 lat,
- 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- 4) utrzymują mieszkanie w należytym stanie.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli:

- 1) najemca opuszczający mieszkanie ma możliwość zabrania ze sobą osoby wspólnie z nim zamieszkującej,
- 2) przeprowadził się do lokalu lub domu, do którego uzyskał tytuł prawny.

§ 22. W razie śmierci głównego najemcy pozostałe w lokalu osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci głównego najemcy w trybie art. 691 § 1 K. c., mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli:

- 1) zamieszkiwały wspólnie z najemcą przez okres co najmniej 5 lat poprzedzających datę śmierci najemcy,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, lub innej nieruchomości zabudowanej,
- 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

§ 23. 1. W przypadku nie spełnienia warunków określonych w § 21 i § 22, osoby takie powinny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

2. Do czasu opróżnienia lokalu osoby te płacą właścicielowi lokalu odszkodowanie w wysokości w jakiej najemca opłacałby czynsz, w terminach ustalonych dla płatności czynszu.

3. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1, Gmina może wytoczyć powództwo o opróżnienie lokalu.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 24. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą być przeznaczone do najmu dla rodzin wielodzietnych, pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów

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

Przewodniczący Rady

mgr Andrzej Pyrz

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr Andrzej Pyrz



RADA GMINY

CHOJNÓW

ul. Fabryczna 1

59-225 Chojnów

tel. (076) 81 87 909

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XLII.281.2013 RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 27 listopada 2013 r.

w sprawie zasad wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chojnów

Na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, opracowane zostały zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Chojnów.

Zasady określają: wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego; wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu; warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy; kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, warunki dokonywania zamiany lokali; tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

Niniejsze zasady usprawnią system wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Andrzej Pyrz