

Uchwała Nr VIII/59/19
RADY MIEJSKIEJ W CHODCZU
z dnia 28 marca 2019r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Chodecz


Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2018r., poz.1234 z późn. zm.) **Rada Miejska w Chodczu uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Chodecz stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXI/109/2012 Rady Miejskiej w Chodczu z dnia 17 lipca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Chodecz.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Chodcza.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Anna Twardowska

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2018 r., poz.1234 z późn. zm.) Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Przy czym art.21 ust.3 ustawy określa jakie zagadnienia winny być uregulowane w przedmiotowych zasadach.

W związku z powyższym, wystąpiła konieczność zmiany dotychczas obowiązujących zasad określonych Uchwałą Nr XXI/109/2012 Rady Miejskiej w Chodczu z dnia 17 lipca 2012 r., zgodnie z kompetencjami Rady Miejskiej w Chodczu.

**Zasady
wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Miasta i Gminy Chodecz**

§ 1.

1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Chodecz.
2. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasto i Gmina Chodecz wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Chodecz na warunkach określonych w niniejszej uchwale.
3. Miasto i Gmina Chodecz wydziela lokale socjalne, zamienne oraz pomieszczenia tymczasowe na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2018 r., poz.1234 z późn. zm.)

§ 2.

Przedmiotem najmu są lokale mieszkalne, socjalne, zamienne oraz pomieszczenia tymczasowe.

§ 3.

1. Najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Chodecz mogą być mieszkańcy Miasta i Gminy Chodecz, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - 1) 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
2. Najemcami lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Chodecz mogą być mieszkańcy Miasta i Gminy Chodecz, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - 1) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

§ 4.

Ustala się średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, którego nie osiągnięcie uprawnia do ubiegania się o zastosowanie obniżki czynszu na poziomie:

- 1) dla lokali komunalnych:
 - a) 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) dla lokali socjalnych:
 - a) 55% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

b) 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5.

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje:
 - 1) osobom zamieszkującym w lokalu, w którym na osobę (członka rodziny), przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi,
 - 2) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki,
 - 3) osobom, których stan osobowy rodziny jest większy niż 7 osób,
 - 4) osobom, których dochód przypadający na członka rodziny nie przekracza 100 zł.
2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje:
 - 1) osobie, która nie ma tytułu prawnego do lokalu,
 - 2) osobie, której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w par. 3 ust. 2.
 - 3) zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
 - 4) osobom pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub innych zdarzeń losowych (np. pożaru),
 - 5) bezdomnym,
 - 6) osobom posiadającym orzeczenie sądowe, na podstawie którego przysługuje im lokal socjalny.

§ 6.

1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy uważa się:
 - 1) zagęszczenie lokalu mieszkalnego, tj. zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) zamieszkiwanie w lokalu, który za względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym.
2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

§ 7.

1. Kwalifikacji osób, z którymi zostaną zawarte umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonuje się z udziałem Społecznej Komisji Mieszkaniowej Miasta i Gminy Chodecz powołanej Zarządzeniem Burmistrza Chodcza.
2. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej Miasta i Gminy Chodecz wchodzi: 3 radnych Rady Miejskiej w Chodczu, pracownik Urzędu Miasta i Gminy Chodecz zajmujący się gospodarką mieszkaniową, kierownik Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Chodczu.
3. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego składa się w Urzędzie Miasta i Gminy Chodecz na druku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszych zasad wynajmowania lokali mieszkalnych.
4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa Miasta i Gminy Chodecz, o której mowa w ust. 1, po analizie wniosków o przydział lokali mieszkalnych, wydaje opinię w przedmiocie projektu listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu.
5. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje Burmistrz Chodcza wydając decyzję w przedmiotowej sprawie.

6. Wnioski o przydział lokali mieszkalnych będą rozpatrywane w zależności od daty ich złożenia do dnia 30 czerwca i 31 grudnia danego roku.
7. Wykaz osób uprawnionych do lokali mieszkalnych znajdują się w Urzędzie Miasta i Gminy Chodecz.
8. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:
 - 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
 - 2) opiniowanie wniosków ubiegających się o wynajęcie lokalu,
 - 3) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektów list,
 - 4) wydając opinię Społeczna Komisja Mieszkaniowa obowiązana jest ocenić sytuację mieszkaniową i rodzinną wnioskodawcy.
9. Komisja rozpatrując wnioski może żądać od wnioskodawcy złożenia dokumentów potwierdzających dane ujęte we wniosku.
10. Komisja zobowiązana jest przeprowadzić oględziny o których mowa w ust. 8 pkt 1) w obecności wnioskodawcy oraz właściciela lokalu. Z czynności tej sporządza się protokół.
11. Komisja kwalifikuje lub odmawia zakwalifikowania wniosku zwykłą większością głosów w obecności min. 5 członków komisji.
12. Wniosek o przyznanie lokalu socjalnego może być poprzedzony przeprowadzeniem wywiadu środowiskowego w miejscu zamieszkania wnioskodawcy w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku.
13. W sprawach do których zostały zgłoszone zastrzeżenia, skierowanie do zawarcia umowy najmu może nastąpić po rozpatrzeniu zasadności uwag i zastrzeżeń oraz udzieleniu pisemnej odpowiedzi osobom zainteresowanym.
14. Postępowanie sądowe, mające na celu eksmisję z lokalu wszczyna się w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.
15. Terminy zawarte w pkt. 1 i 4 nie stosuje się w roku 2019, które zostaną podane do ogólnej wiadomości po ogłoszeniu niniejszego regulaminu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

§ 8.

1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Chodecz dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek lokatora i wniosek drugiej strony.
2. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Chodecz stanowiących własność Miasta i Gminy Chodecz wymaga zgody Burmistrza Chodcza.
3. Najemcy lokali mogą wnosić o dokonanie zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.
4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, warunkiem zamiany jest spłata tych należności.
5. Zamiana lokalu zajmowanego na lokal o wyższym standardzie możliwa jest po spełnieniu dodatkowych warunków:
 - 1) najemca otrzymał pozytywną opinię zarządcy dotychczas zajmowanego lokalu dotyczącą regularnego opłacania czynszu.
 - 2) najemca otrzymał pozytywną opinię zarządcy dotychczas zajmowanego lokalu dotyczącą dbałości o lokal.
6. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach następuje na warunkach określonych w § 11 ust. 2 i za zgodą właściciela lokalu należącego do w innych zasobów.

§ 9.

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy zobowiązane są bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal Wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.
2. Wstępni i zstępni (tj. dziadkowie, rodzice, dzieci, wnuki, itp.), pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające i przysposobione mieszkający z najemcą stale do chwili jego śmierci, po śmierci najemcy mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, pod warunkiem, że w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowanego innego lokalu mieszkalnego.

§ 10.

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem w pierwszej kolejności osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób liczy co najmniej 7 członków.

Załącznik nr 1 do zasad wynajmowania lokalu mieszkalnego

WNIOSEK O ZAWARCIE UMOWY NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

Nr wniosku:

Imię i nazwisko wnioskodawcy:

.....

Adres zamieszkania:

.....

Telefon kontaktowy:

.....

Zwracam się z prośbą o zawarcie umowy najmu na lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Chodecz dla wymienionych osób:

- I. Dane osobowe, źródła i wysokość dochodu wnioskodawcy i osób należących do gospodarstwa domowego (członków rodziny)

Lp.	Imię i nazwisko	Data urodzenia	Stosunek pokrewieństwa do wnioskodawcy	Źródło utrzymania Wnioskodawcy i osób należących do gospodarstwa domowego (np. praca, renta, emerytura itp.)	
				Średni miesięczny dochód brutto z 3 ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku	Dokument potwierdzający osiągnięty dochód (np. zaświadczenie z zakładu pracy, odcinek renty, emerytury itp.)
1			Wnioskodawca		
2					
3					
4					
5					
Dochody razem:					-

Inne dochody stałe osób wymienionych wyżej wynoszą:

ŁĄCZNIE DOCHODY: zł

MIESIĘCZNIE: zł, z

czego na 1 członka rodziny: zł

Prośbę swą uzasadniam następująco :

.....

.....

.....

.....

.....

Jednocześnie oświadczam, że (zaznaczyć i wypełnić właściwe opcje):

- jestem osobą zamieszkującą w lokalu, w którym na osobę (członka rodziny), przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi,
- jestem osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki
- jestem osobą, której stan osobowy rodziny jest większy niż 7 osób,
- jestem osobą, która niema tytułu prawnego do lokalu,
- jestem osobą zamieszkującą w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- jestem osobą pozbawioną lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub innych zdarzeń losowych (np. pożaru),
- jestem osobą bezdomną,
- jestem osobą posiadającą orzeczenie sądowe, na podstawie którego przysługuje im lokal socjalny.

Dane dot. stanu zdrowia Wnioskodawcy i rodziny *) (dotyczy stopnia niepełnosprawności lub przewlekłej choroby)

.....

.....

.....

.....

*) na podstawie zaświadczenia lekarskiego lub orzeczenia właściwej Komisji.

.....
(podpis Wnioskodawcy)

**WYPEŁNIA SPOŁECZNA KOMISJA MIESZKANIOWA MIASTA I GMINY
CHODECZ**

II. Ocena formalna wniosku:

Pozytywna *)

Negatywna*)

.....

(podpis osoby upoważnionej)

*) niepotrzebne skreślić

III. Opinia Komisji Mieszkaniowej :

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Chodecz, dnia

.....

(podpis Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej)

PRZEWODNICZĄCY RADY

Anna Iwanowska

