

**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 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego/ Dz.U. z 2005r Nr 31 poz.266 z późn.zm./

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

§ 3. Najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Chodecz mogą być mieszkańcy Miasta i Gminy Chodecz, którzy spełniają łącznie następujące kryteria:

1) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę (członka rodziny), przypada mniej niż 5 m2 powierzchni łącznej pokoi;

2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

a) 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, b) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

b) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

§ 4. Najemcami lokali socjalnych 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

§ 5. 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.

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

- 1) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki
- 2) osobom zamieszkującym w lokalu zamiennym z powodu koniecznej naprawy lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu;
- 3) osobom pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych;
- 4) osobom, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę;
- 5) osobom zakwalifikowanym do otrzymania lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi.

§ 8.1. 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. Wniosek o zawarcie umowy najmu składa się w Urzędzie Miasta i Gminy Chodecz

3. 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.

4. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje Burmistrz Chodcza.

5. Wnioski o przydział lokali mieszkalnych będą rozpatrywane w zależności od daty ich złożenia do dnia 30 czerwca i 31 grudnia danego roku.

6. Wykaz osób uprawnionych do lokali mieszkalnych znajdują się w Urzędzie Miasta i Gminy Chodecz

§ 9. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy uważa się:

- 1). zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy 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 w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych /Dz. U. z 2011r Nr 127 poz.721 z późn. zm./.

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

§ 10.1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek najemców i wymaga zgody Burmistrza Chodcza.

2. Najemcy lokali mogą wnosić o dokonanie zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne,

3. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, warunkiem zamiany jest spłata tych należności.

4. 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.

§ 11. 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.

§ 12. Wstępni, zstępni, rodzeństwo, zięć oraz synowa najemcy, którzy z mocy odrębnych przepisów nie są uprawnieni do wstąpienia w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci.

§ 13. 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.

§ 14. 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.