

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE

z dnia 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, zm. Dz. U. z 2017 r. poz. 1442 i poz. 1529) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chocianów.

2. Zasób mieszkaniowy będący w dyspozycji Gminy Chocianów służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, a w szczególności potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie lub wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Chocianów;
- 2) burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Chocianów;
- 3) komisji - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową,
- 4) członkach wspólnoty samorządowej - należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Chocianów z zamiarem stałego pobytu (centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Gminy Chocianów;
- 5) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.),
- 6) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 180),
- 7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury i renty ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1383 ze zm.),
- 8) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 9) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 10) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 11) bezdomnym - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1769 ze zm.),
- 12) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę fizyczną ubiegającą się o przydział lokalu,
- 13) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Lokale mieszkalne na czas nieoznaczony wynajmuje się osobom niemającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 175% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 150 % najniższej emerytury na osobę,
- a przekracza kryteria dochodu określone w ust. 2.

2. Lokale socjalne wynajmuje się osobom niemającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 125% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 100% najniższej emerytury na osobę.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Za osoby pozostające w warunkach zamieszkiwania kwalifikujących do ich poprawy uważa się:

- 1) osoby zamieszkujące w lokalach, w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym przypada do 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego do 10 m²;
- 2) osoby zamieszkujące w lokalach niedostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) osoby zamieszkujące w lokalu nie spełniającym wymogu pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz.1422).

Rozdział 4.

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego przysługuje osobom nie posiadającym tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu, spełniającym kryteria dochodowe określone w § 3 niniejszej uchwały oraz spełniającym warunek określony w § 4 lub jeden z poniższych warunków:

- 1) osobom pozbawionym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w wyniku zdarzenia losowego takiego jak: pożar, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana, itp.;
- 2) osobom opuszczającym placówkę oświatowo - wychowawczą, rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, dla których ostatnim miejscem zamieszkania była Gmina;
- 3) osobom uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy;
- 4) osobom bezdomnym, których ostatnim miejscem zameldowania na pobyt stały był teren Gminy.

2. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowa na lokal socjalny może być zawarta z osobami, które utraciły tytuł prawny do lokalu wskutek wypowiedzenia umowy najmu lokalu z uwagi na zadłużenie w opłatach za czynsz i osoby te uregulowały należności oraz spełniają kryteria określone w § 3 niniejszej uchwały.

3. W przypadku, gdy o najem ubiegają się osoby pozostające we wspólnym pożyciu, z których każde posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym jak i w drugim miejscu zamieszkania.

§ 6. 1. Umowa najmu lokalu socjalnego może zostać na wniosek Najemcy przedłużona o kolejny okres do trzech lat, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji materialnej, o której mowa w § 3 ust. 2, nie nabył tytułu prawnego do innego lokalu a ponadto:

- 1) nie zalega z opłatami za lokal;

- 2) przestrzega zasad regulaminu porządku domowego;
- 3) utrzymuje lokal w należytym stanie.

Rozdział 5.

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

§ 7. 1. Wniosek o przydział lokalu należy złożyć w Urzędzie Miasta i Gminy w Chocianowie. Wnioski złożone w terminie do dnia 31 grudnia danego roku rozpatrywane będą w miesiącu styczniu roku następnego.

2. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. W celu rozpatrywania wniosków o przydział lokalu oraz wyboru osób, z którymi umowa najmu lokalu powinna być zawarta w pierwszej kolejności Burmistrz powołuje Komisję.

4. Zasady powoływania i pracy Komisji określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

5. Projekty wykazów osób uprawnionych do uzyskania prawa do najmu lokalu na czas nieoznaczony i do najmu lokalu socjalnego na dany rok kalendarzowy sporządza Komisja uwzględniając osoby ujęte w wykazie w roku poprzednim, z którymi nie zawarto umowy najmu z powodu braku wolnych lokali, osoby, które uzyskały prawo do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego oraz złożone wnioski, o których mowa w ust. 1.

6. Dopuszcza się możliwość przekwalifikowania wniosku, w przypadku zmiany sytuacji finansowej wnioskodawcy i członków jego rodziny, z wykazu osób uprawnionych do uzyskania prawa do najmu lokalu na czas nieoznaczony na wykaz osób uprawnionych do uzyskania prawa do najmu lokalu socjalnego i odwrotnie, pod warunkiem spełniania warunków określonych w § 3 i § 4 niniejszej uchwały.

7. Przekwalifikowanie wniosku, o którym mowa w ust. 6, może nastąpić podczas rozpatrywania wniosków przez Komisję w miesiącu styczniu danego roku.

8. Ostateczne wykazy osób uprawnionych do uzyskania prawa do najmu lokali, biorąc pod uwagę projekty Komisji, o których mowa w ust. 5, ustala Burmistrz i podaje do publicznej wiadomości do dnia 31 stycznia każdego roku.

9. Umieszczenie na wykazie nie rodzi zobowiązań Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób w danym roku, gdyż uzależnione to jest od ilości pozyskanych lokali.

10. 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 lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

Rozdział 6.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali gminnych

§ 8. 1. Najemcy lokali mogą dokonywać, za zgodą właściciela, zamian zajmowanych przez siebie lokali pod warunkiem braku zaległości z tytułu najmu lokalu.

2. Zamiana może polegać również na dostarczeniu z mieszkaniowego zasobu Gminy lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

3. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.

Rozdział 7.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 9. 1. Nie wprowadza się odmiennych kryteriów przydzielania lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

2. Przy oddawaniu w najem obowiązują zasady przydzielania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony.

Rozdział 8.

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

§ 10. 1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez najemcę, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu, dziećmi najemcy i jego współmałżonką, innymi osobami, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, które pozostały w lokalu i spełniają niżej wymienione wymagania:

- 1) żadna z osób ubiegających się o zawarcie umowy nie posiada tytułu prawnego do samodzielnego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do takiego lokalu oraz żadna z tych osób nie jest współwłaścicielem budynku mieszkalnego;
- 2) okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą i uczestniczenia w kosztach utrzymania lokalu nie był krótszy niż 5 lat;
- 3) nie posiadają zaległości w opłatach za lokal;
- 4) spełniają kryteria określone w § 3 uchwały.

2. W sytuacji o której mowa w ust. 1 Burmistrz może z uwagi na względy społeczne i zdrowotne zawrzeć umowę najmu lokalu z inną osobą niż wskazaną w ust. 1 pod warunkiem spełnienia przesłanek o których mowa w ust. 1 pkt 1-4.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe


§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chocianów.

§ 12. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc:

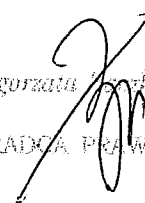
- 1) uchwała nr XXV/198/2004 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 27 grudnia 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chocianów;
- 2) uchwała nr XLVII/274/2010 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 15 lutego 2010 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chocianów.

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

NACZELNIK
Wydziału Rozwoju i Utrzymania


Dorota Czukiewska


SEKRETARZ
MIASTA I GMINY


Małgorzata Jankowska

RADCA PRAWNY

WNIOSEK O PRYZDZIAŁ LOKALU.....
(miejscowość, data).....
imię i nazwisko wnioskodawcy.....
adres zamieszkania

tel.

e-mail

I. Proszę o przydzielenie lokalu dla wymienionych osób:

| Lp. | Imię i nazwisko | Rok urodzenia | Stopień pokrewieństwa w stosunku do wnioskodawcy | Dochód za ostatnie 3 m-ce wynikający z załączonych zaświadczeń o dochodach |
|-----|-----------------|---------------|--|--|
| 1. | | | wnioskodawca | |
| 2. | | | | |
| 3. | | | | |
| 4. | | | | |
| 5. | | | | |
| 6. | | | | |

Dochody razem zł.

Średni dochód miesięczny na członka gospodarstwa domowego wynosi..... zł (sumę dochodów za ostatnie 3 miesiące wszystkich osób wymienionych w tabeli I podzielić przez 3 i przez liczbę osób w gospodarstwie domowym)

II. Oświadczam, że w lokalu w którym mieszkam, stale zamieszkują niżej wymienione osoby:

| Lp. | Imię i nazwisko | Rok urodzenia | Stopień pokrewieństwa w stosunku do wnioskodawcy | Uwagi |
|-----|-----------------|---------------|--|-------|
| 1. | | | | |
| 2. | | | | |
| 3. | | | | |
| 4. | | | | |
| 5. | | | | |
| 6. | | | | |
| 7. | | | | |
| 8. | | | | |
| 9. | | | | |
| 10. | | | | |

III. Charakterystyka obecnych warunków mieszkaniowych:

1. W jakim lokalu obecnie Pan/Pani zamieszkuje? (proszę zakreślić odpowiednią kratkę krzyżykiem i odpowiedzieć na pytania)

komunalnym: kto jest najemcą?

wynajmowanym: kto jest właścicielem?

służbowym: nazwa zakładu pracy

innym: jakim?

2. Całkowita powierzchnia lokalu m²

3. Liczba pokoi ogółem

4. Powierzchnia każdego pokoju wynosi: 1).....m² 2).....m² 3).....m² 4).....m²
powierzchnia kuchni wynosim²

5. Inne pomieszczenia lokalu - jakie i o jakiej powierzchni?

.....

6. Usytuowanie lokalu:

parter,

..... piętro.

7. Od kiedy zamieszkuje Pan/Pani w tym lokalu

8. Ujęcie wody znajduje się:

w lokalu

w budynku

na zewnątrz budynku

brak.

9. Wc.:

w lokalu

wspólne w budynku

na zewnątrz budynku

brak.

10. Łazienka:

jest w lokalu,

brak

11. Wyposażenie lokalu w pozostałe instalacje:

gazową,

centralnego ogrzewania,

elektryczną.

IV. Podstawa starań o przydział lokalu:

lokal uległ zniszczeniu w wyniku zdarzenia losowego (proszę podać jakiego)

.....

orzeczono eksmisję z lokalu (załącznik: prawomocny wyrok sądu)

lokal nie nadaje się na stały pobyt ludzi (proszę podać dlaczego)

.....
(załącznik: opinia organu nadzoru budowlanego)

występuje nadmierne zaludnienie w lokalu

jestem wychowankiem placówki opiekuńczo - wychowawczej lub rodziny zastępczej

utrata tytułu prawnego na skutek wypowiedzenia umowy najmu

(załącznik: wypowiedzenie umowy najmu lokalu)

lokal przeznaczony jest do wyburzenia lub remontu

(załącznik: decyzja organu nadzoru budowlanego)

lokal zamienny

osoba bezdomna

inne

IV. Warunki mieszkaniowe współmałżonka lub osoby pozostającej we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą:

1. Adres

2. Kto jest najemcą/właścicielem lokalu?

3. Całkowita powierzchnia lokalu m²

4. Liczba pokoi- pow. każdego pokoju 1).....m² 2).....m² 3).....m² 4).....m²
pow. kuchnim²

5. Inne powierzchnie - jakie?

6. Ile osób zamieszkuje w lokalu proszę wymienić kto zamieszkuje w lokalu

.....

.....

.....

7. Ujęcie wody znajduje się:

w lokalu

w budynku

na zewnątrz budynku

brak.

8. Wc.:

w lokalu

.....
podpis

.....
podpis

.....
podpis

.....
podpis

.....
podpis

.....
podpis

Zasady powoływania i pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej

§ 1. Członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołuje i odwołuje Burmistrz Miasta i Gminy Chocianów.

§ 2. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołuje się osoby, które:

- 1) reprezentują różne grupy społeczne;
- 2) posiadają dobrą znajomość społeczności lokalnej;
- 3) mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa liczy od 3 do 5 osób.

§ 3. 1. Pracą Społecznej Komisji Mieszkaniowej kieruje przewodniczący wskazany przez Burmistrza. Pod nieobecność przewodniczącego pracą Społecznej Komisji Mieszkaniowej kieruje zastępca przewodniczącego wybrany w głosowaniu przez członków komisji.

2. Posiedzenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej zwołuje jej przewodniczący.

3. Posiedzenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej jest prawomocne, jeśli uczestniczy w nim przynajmniej połowa członków, w tym przewodniczący lub zastępca przewodniczącego.

4. Posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej są protokołowane.

5. Opinie Społecznej Komisji Mieszkaniowej formułowane są w drodze głosowania i uzyskania zwykłej większości głosów.

6. Osoby, które uzyskały prawo do najmu lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego umieszczane są na projekcie wykazu bez konieczności formułowania opinii przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

7. W celu weryfikacji informacji o warunkach mieszkaniowych zamieszczonych we wniosku przez osoby starające się o przydział lokalu, członkowie komisji mogą przeprowadzać wizje lokalne w lokalach zamieszkałych przez wnioskodawców. Z wizji lokalnej sporządzany jest protokół, który dołączany jest do wniosku o przydział lokalu.

8. Sprawy do zaopiniowania przedstawia Społecznej Komisji Mieszkaniowej Burmistrz Miasta i Gminy Chocianów lub osoba przez niego upoważniona.

9. Społeczna Komisja Mieszkaniowa przygotowuje projekty wykazów osób uprawnionych do uzyskania prawa do najmu lokalu na czas nieoznaczony i do najmu lokalu socjalnego i przekłada ją Burmistrzowi Miasta i Gminy Chocianów do 20 stycznia każdego roku.

10. Zmiana na wykazie osób zakwalifikowanych do przyznania prawa najmu lokalu w danym roku może być dokonana po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej i zatwierdzeniu przez Burmistrza Miasta i Gminy Chocianów.

11. Obsługę administracyjną komisji zapewnia Burmistrz.

Uzasadnienie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) do wyłącznej właściwości rady gminy należy stanowanie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.) rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W zasadach tych należy określić w szczególności:

1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,

2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;

3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;

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

7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Dotychczas obowiązująca Uchwała nr XXV/198/2004 Rady Miejskiej w Chocianowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chocianów podjęta była w dniu 27 grudnia 2004 r. i konieczna była jej weryfikacja i aktualizacja. Niniejszy projekt uchwały kompleksowo reguluje te zagadnienia i dostosowuje je do obecnie obowiązujących przepisów prawa oraz warunków i możliwości mieszkaniowych Gminy Chocianów.

BURMISTRZ

Franciszek Składowski