

UCHWAŁA Nr 238/XXIII/05
RADY MIEJSKIEJ W CHĘCINACH
z dnia 21 marca 2005r.

w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Chęciny .

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2001 r. Nr 142, póź. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 4, art. 20 i 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 (Dz.U. Nr 71, póź. 733 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Chęcinach uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Postanowienia ogólne

§1.
Zakres regulacji

1. Przepisy niniejszej uchwały określają w szczególności zasady zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu winny być zawierane w pierwszej kolejności.
2. W zakresie nieuregulowanym niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr71z 2001 r. póź. 733 z późniejszymi zmianami).
3. Zasady zbywania lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy określa odrębna uchwała.

§2.
Słowniczek

Definicje pojęć użytych w niniejszej uchwale:

1. Zasób mieszkaniowy gminy - są to obiekty budowlane lub ich części, w skład których wchodzi lokale stanowiące własność gminy Chęciny,
2. Ilekroć mowa w niniejszej uchwale o mieszkaniowym zasobie, należy przez to rozumieć definicję z pkt 1; gospodarowanie nieruchomości wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy - należy rozumieć jako zespół czynności związanych z eksploatacją technicznym utrzymaniem, korzystaniem z nieruchomości oraz rozporządzaniem nią obejmujący kompetencje właścicielskie i zadania związane z zarządzaniem,
3. Osoba pochodząca z terenu gminy - należy przez to rozumieć osobę stale zameldowaną i zamieszkałą na terenie Gminy.

§3. Określenie zasobu

1. Zasób mieszkaniowy gminy Chęciny obejmuje lokale;
 - a) mieszkalne,
 - b) przejęte przez gminę od innych podmiotów gospodarczych, zakładów pracy,
2. Mieszkaniowy zasób nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.
3. Gmina prowadzi przy pomocy swoich jednostek organizacyjnych samodzielną gospodarkę zasobem mieszkaniowym.

ROZDZIAŁ II Zasady zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej

§4. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego

1. Dochód - w rozumieniu niniejszej uchwały - oznacza sumę wszystkich dochodów brutto członków gospodarstwa domowego (ubiegających się o przydział lokalu), osiągniętych w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.
2. Za osoby pozostające w trudnych warunkach materialnych uważa się osoby osiągające dochód nie wyższy niż:
 - a) dla lokalu z czynszem regulowanym:
 - 75% najniższej wynagrodzenia, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego
 - 100% najniższego wynagrodzenia, jeżeli jest to osoba samotna.
 - b) dla lokalu socjalnego:
 - 40% najniższego wynagrodzenia, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego
 - 75% najniższego wynagrodzenia, jeżeli jest to osoba samotna.

§5. Warunki zamieszkiwania

1. Za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych, w rozumieniu niniejszej uchwały, uważa się osoby:
 - 1) zamieszkujące w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni mieszkalnej lub w lokalu nie spełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi,
 - 2) bezdomne pochodzące z terenu gminy i nie posiadające uprawnień do lokalu mieszkalnego na terenie kraju,

- 3) będące pełnoletnimi wychowankami Domu Dziecka i pochodzące z terenu gminy, opuszczające Dom Dziecka w wyniku usamodzielnienia, nie posiadające samodzielnego lokalu mieszkalnego.

§6.

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

1. Mieszkaniowy zasób gminy przeznaczony jest dla zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Chęciny, stale zamieszkujących na terenie Gminy.
2. W wyjątkowych przypadkach Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1, o ile jest to uzasadnione ważnym interesem społeczności gminy Chęciny, ze względu na charakter wykonywanej pracy lub funkcji oraz w zamian za lokale wykupywane pod inwestycje gminne.
3. Pierwszeństwo przy zawieraniu umów najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:
 - 1) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych - spełniają jednocześnie dwa kryteria, o których mowa w § 4 i § 5 i które zostały zakwalifikowane do ujęcia na listach przydziałów mieszkań,
 - 2) są uprawnione do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy, o której mowa w § 1 ust. 2,
 - 3) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne, w obiektach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
 - 4) wyraziły chęć przekazania do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal o powierzchni większej niż normatywna powierzchnia użytkowa lokalu, za lokal dostarczony przez gminę o przysługującej powierzchni normatywnej.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz może wyrazić zgodę na przyłączenie do lokalu powierzchni dodatkowej, pod warunkiem istnienia technicznych możliwości przyłączenia.
Przypadki uzasadniające wydanie zezwolenia, to w szczególności:
 - 1) ciężka choroba najemcy lub członka rodziny uprawnionego do zamieszkiwania z najemcą o której mowa w art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (DZ. U. Nr 71 z 2001 r, póź. 734),
 - 2) zaniżenie w lokalu wnioskodawcy powierzchni mieszkalnej poniżej 5 m² na osobę.
5. W przypadku śmierci najemcy lokalu mieszkalnego umowy najmu mogą być zawarte z osobami, które:
 - 1) otrzymały zgodę Burmistrza na zawarcie umowy o opiekę nad najemcą
 - 2) zamieszkiwały wspólnie z najemcą w celu sprawowania nad nim opieki i są pełnoletnimi osobami bliskimi tj. rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, powinowaci w tej samej linii lub stopniu,
 - 3) warunkiem zawarcia umowy najmu z osobami określonymi w § 6 ust. 5, ppkt 1 i 2, jest wymóg stałego zamieszkiwania z najemcą lokalu mieszkalnego.

Przez stałe zamieszkiwanie należy rozumieć wspólne i niepodzielne zamieszkiwanie całego lokalu przez okres co najmniej ostatnich 5 lat przed śmiercią najemcy. Nie dotyczy to osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu.

§7.

Kryteria wyboru osób mających pierwszeństwo do lokalu socjalnego

1. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
 - 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
 - 2) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności,
 - 3) utraciły mieszkanie wskutek zdarzeń losowych takich jak: klęska żywiołowa, katastrofa, powódź, pożar, itp., a osobom tym nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
2. Do wynajmu lokalu socjalnego mogą być również zakwalifikowane osoby, które:
 - 1) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego,
 - 2) mają średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie więcej niż 75% najniższego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym i 40% w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Na lokal socjalny może być przeznaczony lokal odpowiadający warunkom określonym w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy, o której mowa w § 1 pkt 2 niniejszej uchwały.
4. Norma powierzchni mieszkalnej przysługująca przy przydziałach lokali socjalnych wynosi 5m² na osobę.

§8.

Warunki dokonywania zamiany lokali

1. Zamiana lokali mieszkalnych może nastąpić na zgodny wniosek najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowego gminy, a osobami posiadającymi tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego na podstawie zgody wyrażonej przez Burmistrza.
2. Burmistrz może nie wyrazić zgody na zamianę lokali mieszkalnych, jeżeli w lokalu uzyskanym w wyniku zamiany przypadłoby mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę uprawnioną.
3. Możliwe jest dokonanie wymiany lokali z najemcami przekazującymi do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal mieszkalny, w którym występuje nadwyżka powierzchni mieszkalnej stanowiąca co najmniej jeden pokój.
4. Na podstawie orzeczenia uprawnionego organu, o którym mowa w § 6 pkt 4 ppkt 1 można dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na wolny lokal mieszkalny z najemcą, w stosunku do którego zachodzi konieczność zmiany kondygnacji.
5. Lokale socjalne nie podlegają zamianie.

§9.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem

1. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy jest jawne.
2. Zasady gospodarowania oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności, podlegają kontroli społecznej.
3. Weryfikacji wniosków o przydział mieszkania dokonuje Burmistrz, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
4. Skład osobowy oraz zasady działania Komisji określa regulamin ustalony przez Burmistrza.
5. Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, sporządza projekty rocznych list osób zakwalifikowanych na podstawie kryteriów określonych w § 4, § 5 oraz § 7 niniejszej uchwały, do zawarcia umowy najmu lokalu zwanych dalej „listami”.
6. Projekty list wywieszane są na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta na okres jednego miesiąca, wraz z informacją o możliwości złożenia na piśmie do Burmistrza uwag i propozycji ewentualnych zmian.
7. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, o których mowa w pkt 6, ostateczne listy podawane są do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta.
8. Oprócz rocznych list, w trakcie roku mogą być ustalane listy dodatkowe, jeżeli powstanie taka konieczność.
9. Osobie umieszczonej na liście, z którą nie zawarto umowy najmu lokalu do końca roku, przysługuje pierwszeństwo jej zawarcia w roku następnym, jeżeli nadal spełnia wymogi jej zawarcia.
10. W przypadku dwukrotnej nieuzasadnionej rezygnacji z przyjęcia do zasiedlenia proponowanego lokalu, wnioskodawca skreślony zostaje z listy.
11. Zasad określonych w pkt 10 nie stosuje się do osób, którym przysługuje prawo do najmu lokalu zamiennego.

W przypadku odmowy przyjęcia takiego lokalu, wynajmujący może wystąpić do sądu o rozwiązanie umowy najmu dotychczasowego lokalu oraz o nakazanie opróżnienia lokalu i przekwaterowanie do proponowanego lokalu zamiennego.

§10.

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

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą zgłosić wniosek o zawarcie umowy najmu, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) regularnie opłacają w imieniu dotychczasowego najemcy należności czynszowe wobec wynajmującego i nie posiadają żadnych zadłużeń z tego tytułu,
 - 2) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym, do czasu rozpatrzenia wniosku o nawiązanie stosunku najmu,
 - 3) zamieszkiwały z najemcą co najmniej 5 lat.
 - 4) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu na terenie kraju.

2. Rozpatrywanie wniosków w tej sprawie należy do kompetencji Burmistrza.
3. Umowę najmu należy zawrzeć z osobami uprawnionymi pozostającymi po najemcy, jeżeli najemca opuszczający lokal nie ma możliwości przekwaterowania pozostawionych osób do innego lokalu.

§11.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 50 m²

1. Lokal wolny o powierzchni przekraczającej 50 m² może być oddany w najem w drodze publicznego przetargu.
2. Wywoławcza roczna wysokość czynszu nie może być mniejsza niż 1,5% wartości odtworzeniowej lokalu.
3. Warunki przetargu, z uwzględnieniem pkt 2, określa Burmistrz.

ROZDZIAŁ III

Postanowienia końcowe

§12.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Chęciny.

§13.

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