

**UCHWAŁA NR XXIV/116/08
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
z dnia 26 czerwca 2008 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminy (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz 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. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Miejska Chojnów uchwala, co następujące:

Rozdział I.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Chojnów.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o;

1/ ustawie – należy przez to rozumieć 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/ Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miejską Chojnów,

3/ mieszkaniowym zasobie lub zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Chojnów,

4/ wynajmującym – należy przez to rozumieć Chojnowski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Chojnowie,

5/ dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.

§ 3.1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

1/ są pełnoletnie,

2/ są stałymi mieszkańcami Chojnowa, posiadającymi stałe zameldowanie w Gminie Miejskiej Chojnow przez okres 5 lat przed datą złożenia wniosku,

3/ nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadne z nich nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

2. Wynajęcie lokalu mieszkalnego na rzecz osób spoza Chojnowa może nastąpić wyłącznie w ramach zamiany lokali mieszkalnych.

§ 4. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne, w tym:

1/ zamienne,

2/ socjalne,

3/ przeznaczone do remontu we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy bądź powstałe w wyniku adaptacji,

4/ o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²,

5/ lokale mieszkalne w domach jednorodzinnych,

6/ pracownie do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

Rozdział II.

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

§ 5. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które nie kwalifikują się do najmu lokalu socjalnego i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku nie przekraczał 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych i 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, obowiązującej w roku złożenia wniosku.

§ 6. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku nie przekraczał 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych i 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, obowiązującej w roku poprzedzającym złożenie wniosku.

Rozdział III.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 7. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalach:

- 1/ w których na jedną osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
- 2/ niedostosowanych do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarza specjalisty.

Rozdział IV.

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

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1/ pozbawionym lokali, wchodzących w skład zasobu, wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
- 2/ zajmującym lokale w budynkach, wchodzących w skład zasobu, przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem zagrożenia życia lub mienia,
- 3/ zajmującym lokale w budynkach, przeznaczonych do rozbiórki na cele związane z inwestycją gminy,
- 4/ zajmującym lokale w budynkach wchodzących w skład zasobu, przeznaczonych do remontu kapitalnego lub modernizacji,
- 5/ którym przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania, wchodzącego w skład zasobu i które nie skorzystały z przysługującego im pierwszeństwa w jego nabyciu,
- 6/ zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych na zasób lokali socjalnych,
- 7/ zajmującym lokale socjalne, w razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w § 6 i nie przekraczających dochodów, o których mowa w § 5.

§ 9. 1. Jeżeli w lokalu zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę zostanie zwolniona część lokalu, pierwszeństwo do jej wynajęcia przysługuje pozostałym najemcom tego lokalu.

2. W przypadku, gdy w zwolnionej części lokalu pierwszeństwo do jej wynajęcia przysługuje więcej niż jednemu najemcy tego lokalu, o pierwszeństwie decydują warunki zamieszkiwania, o których mowa w § 7., a w przypadku, gdy zwolniona część wymaga wykonania remontu uwzględnia się tego wnioskodawcę, który daje gwarancje wykonania remontu.

§ 10. 1. W dalszej kolejności, ponad wskazania w § 8, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom:

1/ których wysokość dochodu gospodarstwa domowego, brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, uzasadniają oddanie w najem lokalu na czas oznaczony,

2/ które nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego i legitymują się warunkami zamieszkiwania, o których mowa w § 7, gdy jednocześnie dają gwarancję wykonania remontu w ustalonym terminie, bądź wykonania adaptacji pomieszczenia niemieszkalnego na cele mieszkalne oraz deklarują spłatę długu czynszowego, jeśli taki obciąża byłego najemcę.

2. W przypadku, gdy w danym roku wynajmujący dysponuje mniejszą ilością wolnych lokali niż liczba zakwalifikowanych wniosków do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, o pierwszeństwie decyduje też data złożenia wniosku.

§ 11. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobami, wobec których sąd orzekł eksmisję, jeżeli ustały jej przyczyny.

§ 12. 1. W zakresie umowy najmu lokalu socjalnego pierwszeństwo przysługuje następującym osobom:

1/ którym sąd przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego,

2/ opuszczającym domy dziecka, rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka lub inne placówki opiekuńczo-wychowawcze w wyniku osiągnięcia pełnoletności,

3/ bezdomnym,

4/ które zajmują lokale socjalne w budynkach przeznaczonych do sprzedaży.

2. W przypadku, gdy w danym roku wynajmujący dysponuje mniejszą ilością wolnych lokali niż liczba zakwalifikowanych wniosków do zawarcia umowy o najem lokalu socjalnego, o pierwszeństwie decyduje data wyroku sądowego, a następnie data złożenia wniosku.

Rozdział V.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany między najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 13. 1. Za zgodą wynajmującego można dokonać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jak również pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

3. Gdy przedmiotem zamiany jest lokal zadłużony, wynajmujący wyraża zgodę na zamianę pod warunkiem zawarcia umowy o przystąpieniu w całości lub w części do spłaty za zgodą dłużnika.

Rozdział VI.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 14. 1. Wynajęcie lokalu mieszkalnego poprzedza złożenie wniosku w siedzibie wynajmującego – wniosku mieszkaniowego.

2. Do wniosku należy dołączyć:

1/ odpowiednie dokumenty potwierdzające dochody,

2/ oświadczenie o udostępnieniu danych osobowych.

§ 15. Wnioski złożone do dnia 31 października danego roku są rozpatrywane w danym roku przez Burmistrza Miasta Chojnowa, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 16. 1. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawca jest informowany pisemnie.

2. Negatywne załatwienie wniosku winno zawierać uzasadnienie.

§ 17.1. Do dnia 31 grudnia każdego roku sporządza się listy osób zakwalifikowanych i oczekujących na przydział mieszkania na rok następny.

2. Listy wywieszane są w siedzibie wynajmującego i zawierają:

1/ datę złożenia wniosku,

2/ imię i nazwisko osoby zakwalifikowanej.

3. Z list skreśla się osoby, z którymi podpisano umowę najmu.

4. Osoby, z którymi nie podpisano umów najmu lokalu i które nadal spełniają warunki do przyznania prawa najmu są wpisywane na listę roku następnego z pierwotną datą wpisu.

5. Osoby umieszczone na listach mają obowiązek aktualizowania informacji zawartych we wnioskach, a dotyczących w szczególności:

1/ zmiany struktury rodziny (np. rozwód, zawarcie małżeństwa, urodzenie dziecka, zgon, itp.),

2/ zmiany adresu zamieszkania,

3/ w terminie do 30 listopada każdego roku dostarczenia aktualnych dochodów,

W przypadku nie dokonania aktualizacji wniosku, o której mowa w punktach 1-3, osoby umieszczone na listach zostają z tych list skreślone.

6. Osoby, które w związku z realizacją wniosku o najem lokalu do remontu bądź najem lokalu socjalnego trzykrotnie odmówiły przyjęcia lokalu skreśla się z listy oczekujących.

§ 18.1. Odwołanie od sposobu rozpatrzenia wniosku o najem lokalu składa się do Burmistrza Miasta Chojnowa, w terminie do 31 stycznia roku następnego.

2. Wynajmujący w przypadku uznania, że odwołanie zasługuje w całości na uwzględnienie, zmienia odpowiednio kwalifikacje wniosku, o czym powiadamia wnioskodawcę; w przeciwnym wypadku przesyła odwołanie wraz z aktami sprawy w terminie 7 dni wraz z własnym stanowiskiem do Burmistrza.

3. O wyniku rozstrzygnięcia wraz z uzasadnieniem, wnioskodawcy są powiadamiani pisemnie do dnia 31 marca.

4. Osoby, którym uwzględniono odwołanie, są dopisywane do list najmu zgodnie z datą złożenia wniosku.

Rozdział VII.

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

§ 19. 1. Wynajmujący może nawiązać umowę najmu lokalu z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli są jego zstępny, wstępny, innymi niż wymienieni w art. 691 Kodeksu cywilnego, pełnoletnim rodzeństwem, pełnoletnimi dziećmi rodzeństwa, małżonkami rodzeństwa, małżonkami dzieci, osobami przysposobionymi, ich małżonkami i dziećmi, osobami pozostającymi faktycznie we współżyciu, pod warunkiem stałego zamieszkiwania w/w osób z najemcą i nie posiadania własnego lokalu bądź możliwości zamieszkania w innym lokalu, do którego posiadają te osoby tytuł prawny.

2. Wynajmujący może nawiązać umowę najmu z osobami, które pozostały po jego opuszczeniu przez najemcę, gdy osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu oraz gdy:

1/ co najmniej 5 lat zamieszkiwały w lokalu opuszczonym przez najemcę,

2/ są osobami bliskimi najemcy, przez których rozumie się wstępnych, zstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz pełnoletnie dzieci rodzeństwa, małżonków rodzeństwa, małżonków dzieci, osoby przysposobione, ich małżonków i pełnoletnie dzieci oraz osoby pozostające faktycznie we współżyciu.

3. Wynajmujący może nawiązać umowę najmu z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy lub które pozostały w lokalu po jego opuszczeniu przez najemcę, gdy osoby te oczekują na najem lokalu na czas nieoznaczony, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu oraz gdy co najmniej 5 lat zamieszkiwały w lokalu za zgodą wynajmującego.

Rozdział VIII.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 20. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m². Oddawane są w najem osobom, które spełniają kryteria zawarte w § 5 i § 7 uchwały.

Rozdział IX.

Przepisy przejściowe.

§ 21. Do okresu oczekiwania na zawarcie odpowiedniej umowy najmu zalicza się również okres nabyty przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

Rozdział X.

Przepisy końcowe.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnowa.

§ 23. Traci moc uchwała Nr XLI/206/2001 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 26 września 2001r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ze zmianami.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jan Skowroński

