

UCHWAŁA NR 143/XXXIII/2009
RADY MIASTA PODKOWY LEŚNEJ
z dnia 26 listopada 2009 roku

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Podkowy Leśnej.

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) Rada Miasta Podkowy Leśnej uchwala co następuje:

§ 1.

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Podkowy Leśnej w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Podkowa Leśna.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

*Przewodniczący Rady Miasta
Podkowa Leśna
/-/
Janusz Radziejowski*

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Podkowa Leśna

Rozdział 1 Zasady ogólne

§ 1.

Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Podkowa Leśna.

§ 2.

Mieszkaniowy zasób miasta Podkowa Leśna tworzą lokale stanowiące własność miasta.

§ 3.

1. Mieszkaniowym zasobem miasta zarządza Burmistrz Miasta Podkowa Leśna.
2. Mieszkaniowy zasób miasta Podkowa Leśna jest powiększany przez, budowanie nowych budynków mieszkalnych lub kupno istniejących budynków.

Rozdział 2 Podmiotowy zakres umów najmu

§ 4.

1. Pierwszeństwo w wynajmowaniu przez Miasto lokali przysługuje osobom, które spełniają łącznie poniższe warunki, z zastrzeżeniem ust. 2-4:
 - 1) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu lub nieruchomości,
 - 2) zamieszkują i są zameldowane w granicach administracyjnych miasta przez okres nie krótszy niż ostatnie 5 lat i ubiegają się o mieszkanie co najmniej od 2 lat, licząc od daty złożenia wniosku o najem lokalu,
 - 3) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 6.
2. Wymóg pełnoletności nie dotyczy osób wstępujących w najem lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.
3. Warunek określony w ust. 1 pkt 3 nie dotyczy osób, które na podstawie zawartej z miastem umowy przeprowadzą na swój koszt adaptację części wspólnych budynku, lub wskazanego przez miasto lokalu niemieszkalnego na cele mieszkalne (bez możliwości żądania od miasta zwrotu poniesionych nakładów).
4. Osoba, która zbyła własny lokal mieszkalny lub zrzekła się prawa do lokalu, traci prawo ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego miasta.

Rozdział 3 Przedmiotowy zakres umów najmu

§ 5.

1. Przedmiotem umów najmu są lokale wynajmowane od miasta:
 - 1) na czas nieoznaczony,
 - 2) na czas oznaczony.
2. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej odbywa się przez wynajmowanie lokali:
 - 1) odzyskiwanych,
 - 2) w nowobudowanych budynkach komunalnych,
 - 3) powstałych w wyniku nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy poddasza lub innych części wspólnych budynku, którego miasto jest wyłącznym właścicielem.
 - 4) zakupu istniejących budynków.

Rozdział 4

Kryteria dochodowe przydziału lokali przeznaczonych na wynajem

§ 6.

Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta, o ile wysokość średniego miesięcznego dochodu brutto przypadająca na jedną osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 175% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 2) 125% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 7.

1. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta, o ile wysokość średniego miesięcznego dochodu brutto przypadająca na jedną osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
2. Warunek określony w ust. 1 nie dotyczy osób, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej i przed wejściem w życie ustawy opłacały czynsz regulowany za zajmowane lokale.

§ 8.

1. Weryfikacja dochodów osób (rodzin) ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu odbywa się w chwili składania wniosku o najem lokalu.
2. Przy zawieraniu umów najmu stosuje się zasadę ogólną: standard wynajmowanego lokalu powinien być dostosowany do możliwości finansowych najemcy, a powierzchnia dostosowana do liczby osób, które mają w tym lokalu zamieszkać.

Rozdział 5

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu

§ 9.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje w szczególności osobom wymienionym w §4, a także:

- 1) osobom w złej sytuacji zdrowotnej,
- 2) osobom, które zamieszkują w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni mieszkalnej lub zamieszkują lokal niespełniający warunków wymaganych dla lokali przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 3) wychowankom placówek opiekuńczo-wychowawczych pod warunkiem, że przed umieszczeniem w placówce na stałe zamieszkiwali na terenie miasta.

§ 10.

Umowy najmu lokali socjalnych zawierane są w pierwszej kolejności z osobami, które:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, a nie nabyły prawa do lokalu zamiennego.

Rozdział 6

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 11.

Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² oddawane są w najem za zapłatą czynszu ustalonego w drodze przetargu nieograniczonego.

Rozdział 7

Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 12.

1. W sytuacji gdy najemca nie posiada uprawnień do dodatku mieszkaniowego wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu określa się w następujący sposób:
 - 1) dla lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony:
 - a) dla osób samotnych, których dochód miesięczny nie przekracza 100% najniższej emerytury – o 30% wysokości czynszu;
 - b) dla rodzin, których dochód miesięczny w gospodarstwie domowym
 - c) w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 80% najniższej emerytury – o 20% wysokości czynszu;
 - 2) dla lokali socjalnych oddanych w najem:
 - a) dla osoby samotnej, której dochód miesięczny nie przekracza 75% najniższej emerytury - o 30% wysokości czynszu
 - b) dla rodzin, w których dochód miesięczny w gospodarstwie domowym w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 50% najniższej emerytury – o 20% wysokości czynszu.
2. Do końca każdego roku kalendarzowego najemca składa w Urzędzie Miasta dokumenty umożliwiające weryfikację, czy w kolejnym roku kalendarzowym będzie mu przysługiwać obniżka czynszu. W przypadku niezłożenia dokumentów w tym terminie przyjmuje się, że od kolejnego roku kalendarzowego obniżka czynszu nie przysługuje. Jeżeli najemca złoży dokumenty po terminie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, obniżka czynszu przysługuje mu od dnia wpływu dokumentów do Urzędu Miasta.

Rozdział 8

Przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

§ 13.

Miasto może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą zajmującą lokal bez tytułu prawnego - na skutek wypowiedzenia umowy najmu z powodu zaległości w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu - która spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) w wyznaczonym przez miasto terminie uregulowała zaległe należności,
- 2) uiszcza na bieżąco przez okres co najmniej sześciu kolejnych miesięcy odszkodowanie, o którym mowa w art. 18 ustawy,
- 3) złożyła wniosek o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu,
- 4) wniosek uzyskał pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 9
Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub które w stosunek najmu nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 14.

1. Miasto może zawrzeć umowę najmu z osobą pozostałą w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli osoba ta spełnia łącznie następujące warunki:
 - 1) zamieszkiwała wspólnie z najemcą, przez co najmniej ostatnie pięć lat, do momentu opuszczenia przez niego lokalu,
 - 2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
 - 3) spełnia kryteria dochodowe, o których mowa w § 6,
 - 4) nie zalega w opłatach z tytułu używania lokalu i właściwie korzysta z lokalu,
 - 5) złożyła wniosek o uzyskanie tytułu prawnego do lokalu,
 - 6) wniosek uzyskał pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
2. Miasto może zawrzeć umowę lub wskazać inny lokal osobie, która pozostała w lokalu po śmierci najemcy, a nie należy do kręgu osób bliskich w rozumieniu art. 691 Kodeksu cywilnego, jeżeli spełnia ona kryteria określone w ust. 1.

Rozdział 10
Lokale zamienne

§ 15.

Miasto zapewnia lokal zamienny najemcom lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego miasta w następujących przypadkach:

- 1) katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej lub innych nieprzewidzianych zdarzeń wykluczających możliwość zamieszkiwania w dotychczasowym lokalu,
- 2) stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego, że lokal z przyczyn technicznych nie spełnia warunków lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi,
- 3) budynek, w którym znajduje się lokal został przeznaczony do rozbiórki, remontu kapitalnego lub modernizacji,
- 4) w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta lokal został przeznaczony do sprzedaży, a najemca nie skorzystał z przysługującego mu prawa pierwszeństwa w nabyciu,
- 5) wykwaterowania najemców z budynków użyteczności publicznej, których miasto jest wyłącznym właścicielem,
- 6) orzeczenia sądowego lub zawartej ugody,
- 7) zmiany funkcji lokalu lub budynku.

Rozdział 11
Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 16.

1. W celu poprawy warunków zamieszkiwania przez lokatorów miasto dokonuje zamiany lokali oraz pośredniczy w zamianach międzylokatorskich.
2. Na wniosek najemcy miasto może dokonać zamiany lokalu na inny lokal w swoim zasobie w następujących wypadkach:
 - 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową,
 - 2) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie,

- 3) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, zajmującą lokal niedostosowany do jej potrzeb,
- 4) ciężkich schorzeń, kalectwa lub podeszłego wieku najemcy.

§ 17.

Osoby, o których mowa w § 16 ust. 2 pkt 3 i 4 mają obowiązek:

- 1) udokumentować niepełnosprawność,
- 2) rozwiązać umowę najmu dotychczas zajmowanego lokalu i zdać go w stanie nadającym się do zasiedlenia.

Rozdział 12

Warunki dokonywania zamian międzylokatorskich

§ 18.

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu miasta mogą być przedmiotem wzajemnej zamiany pomiędzy osobami zainteresowanymi.
2. Zamiana odbywa się na wniosek osób zainteresowanych po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
3. Miasto odmawia wyrażenia zgody na zamianę, jeżeli w jej wyniku:
 - 1) lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu miasta miałby zostać zajęty przez osoby, które zalegają z opłatami za dotychczas zajmowany lokal,
 - 2) nastąpiłoby nadmierne zagęszczenie lokalu (poniżej 5m² powierzchni łącznej pokoi na osobę).
4. Odmowa dokonania zamiany następuje również w innych szczególnie uzasadnionych przypadkach, a w szczególności w razie nieprzestrzegania regulaminu porządku domowego i zasad współżycia społecznego lub dewastacji lokalu.

Rozdział 13

Podnajem lokali mieszkalnych

§ 19.

1. Bez zgody miasta wyrażonej na piśmie najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania, ani go podnająć.
2. Podnajęcie albo oddanie lokalu lub jego części do bezpłatnego używania bez zgody miasta stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 14

Kryteria kwalifikujące uznanie zasadności poprawy warunków zamieszkania

§ 20.

Kryteriami kwalifikującymi uznanie zasadności poprawy warunków zamieszkania jest szczególna sytuacja wynikająca z:

- 1) udokumentowanej - orzeczeniem Powiatowego Zespołu do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności - niepełnosprawności członka gospodarstwa domowego skutkującej niemożnością samodzielnego poruszania się lub samodzielnej egzystencji,
- 2) przypadającej na członka gospodarstwa domowego łącznej powierzchni pokoi poniżej 5 m² w wieloosobowym gospodarstwie domowym, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniej niż 10 m² tej powierzchni.

Rozdział 15

Podnajmowanie lokali mieszkalnych przez Miasto

§ 21.

Miasto może najmować lokale mieszkalne stanowiące własność osób trzecich w celu podnajmowania ich osobom, co do których została orzeczona eksmisja z przyznaniem prawa do lokalu socjalnego.

Rozdział 16

Zasady składania wniosków o najem lokali

§ 22.

1. Osoba ubiegająca się o lokal z mieszkaniowego zasobu miasta składa w Urzędzie Miasta wniosek o najem lokalu wraz z oświadczeniem o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych.
2. Osoby ubiegające się o najem lokalu na czas nieoznaczony powinny do wniosku załączyć:
 - 1) oświadczenie o dochodach członków gospodarstwa domowego,
 - 2) dokumentację medyczną potwierdzającą występujące w rodzinie wnioskodawcy schorzenia, jeżeli takie istnieją.
3. Wnioskodawca zobowiązany jest do zawiadamiania miasto o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku (zmianie miejsca zamieszkania, sytuacji rodzinnej lub materialnej).

Rozdział 17

Spółeczna Komisja Mieszkaniowa i Komisja Odwoławcza

§ 23.

1. Burmistrz powołuje na czas kadencji Spółeczną Komisję Mieszkaniową w celu zapewnienia kontroli społecznej w sprawach najmu lokali należących do mieszkaniowego zasobu miasta.
2. W skład Spółecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi osoby reprezentujące: Radę Miasta, Ośrodek Pomocy Społecznej w Podkowie Leśnej oraz organizacje społeczne działające na terenie miasta.
3. Regulamin pracy Komisji ustala Burmistrz Miasta.
4. Członkowie Komisji spośród swojego grona wybierają przewodniczącego.
5. Obsługę Komisji zapewnia Urząd Miejski.

§ 24.

1. Do zadań Spółecznej Komisji Mieszkaniowej należy opiniowanie wniosków oraz dokumentów, o których mowa w § 22, a także przygotowywanie projektów planów najmu lokali mieszkalnych należących do zasobu miasta.
2. Członkowie Spółecznej Komisji Mieszkaniowej sprawdzają w miejscu zamieszkania wnioskodawcy jego sytuację rodzinną i bytową, sporządzając na tę okoliczność protokół.
3. Projekty planów najmu lokali przygotowywane są przez Spółeczną Komisję Mieszkaniową i podlegają zatwierdzeniu przez Burmistrza Miasta.
4. Projekty planów najmu lokali wywieszane są na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta na okres 30 dni, z informacją o możliwości składania uwag, zastrzeżeń i odwołań.
5. Burmistrz Miasta powołuje Komisję Odwoławczą, która rozpatruje złożone uwagi,

zastrzeżenia i odwołania od sporządzonych projektów planów najmu lokali.

6. Burmistrz Miasta po zapoznaniu się z protokołami Społecznej Komisji Mieszkaniowej i Komisji Odwoławczej podejmuje ostateczną decyzję, co do umieszczenia wnioskodawcy w projekcie planów najmu.

Rozdział 18 **Realizacja planu najmu lokali**

§ 25.

1. Realizacja planu najmu lokali następuje przez przekazywanie w najem wolnych lokali mieszkalnych przygotowanych do zasiedlenia.
2. W przypadku braku dostatecznej ilości wolnych lokali, okres realizacji planu najmu lokali zostaje wydłużony.
3. Po zakończeniu realizacji planu najmu lokali Społeczna Komisja Mieszkaniowa przystępuje do pracy nad sporządzeniem kolejnego planu, o czym wcześniej informowani są na piśmie wnioskodawcy ubiegający się o lokal.

§26.

1. Dwukrotna odmowa przyjęcia proponowanego przez miasto lokalu może być przyczyną skreślenia wnioskodawcy z planu najmu lokali.
2. Radykalna poprawa sytuacji materialnej wnioskodawcy może być przyczyną skreślenia z planu najmu lokali.
3. Stanowisko w sprawie skreślenia wnioskodawcy z planu najmu lokali Społeczna Komisja Mieszkaniowa przekazuje Burmistrzowi Miasta do decyzji.
4. O skreśleniu z planu najmu lokali powiadamia się wnioskodawcę pisemnie, podając uzasadnienie.

Przewodniczący Rady Miasta
Podkowa Leśna
/-/
Janusz Radziejowski