

**UCHWAŁA Nr VII/53/2015
RADY MIEJSKIEJ W KARCZEWIE
z dnia 28 kwietnia 2015 r.**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Karczew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.¹) w zw. z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karczew w brzemieniu stanowiącym Załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karczewa.

§ 3. Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Karczewie Nr VII/41/2003 z dnia 25 kwietnia 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodnicząca Rady
Danuta Trzaskowska

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2013 r. poz. 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

W projekcie uchwały zostały określone zasady i warunki najmu gminnych lokali mieszkalnych, zamiany mieszkań, określone zostały kryteria jakie osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego musi spełniać, a także ustala pierwszeństwo do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Karczew oraz sposób oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m² powierzchni użytkowej.

Uchwała zawiera uregulowania wynikające z art. 21 wyżej cytowanej ustawy, które były uwzględnione w dotychczas obowiązującej uchwale Nr VII/41/2003 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 25 kwietnia 2003 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz wprowadza dodatkowe uregulowania dostosowujące regulację prawną do aktualnych potrzeb gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karczew.

Przewodnicząca Rady
Danuta Trzaskowska

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KARCZEW

I. Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsze zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karczew, zwane dalej „**Zasadami wynajmowania lokali**”, mają zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Karczew, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150).

§ 2. Ilekroć w niniejszych Zasadach wynajmowania lokali jest mowa o mieszkaniowym zasobie Gminy Karczew, należy daną regulację odnieść również do lokali w budynkach nie będących własnością Gminy Karczew, a wynajmowanych przez Gminę Karczew od innych podmiotów.

§ 3. Ilekroć w niniejszych Zasadach wynajmowania lokali 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 2014 r. poz. 150);
- 2) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Karczew;
- 3) **Burmistrzu** - należy przez to rozumieć Burmistrza Karczewa;
- 4) **Radzie** - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Karczewie;
- 5) **Lokalu socjalnym** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 5 Ustawy;
- 6) **Lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 6 Ustawy;
- 7) **Dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zmianami), przeliczony na jedną osobę w rodzinie, za który uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego, dodatku energetycznego oraz zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomogdzie pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek

przedemerytalny. Ponadto dochód pomniejsza się o kwoty bieżących alimentów świadczonych na rzecz innych osób;

- 8) **Dochodzie gospodarstwa domowego** – należy przez to rozumieć dochód wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu, wykazany ze wszystkich źródeł jego uzyskiwania i udokumentowany w szczególności przez: pracodawcę, ośrodek pomocy społecznej, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, urząd pracy, urząd skarbowy;
- 9) **Najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, 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 (Dz.U. z 2013r., poz. 1440 z późn. zm.);
- 10) **Najemcy** - należy przez to rozumieć osobę zajmującą lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy na podstawie umowy najmu;
- 11) **Liście osób uprawnionych** - należy przez to rozumieć listę osób, spełniających warunki do zawarcia z nimi umowy najmu lokalu zgodnie z Ustawą oraz Zasadami wynajmowania lokali;
- 12) **Mieszkaniowym zasobie Gminy** - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Karczew albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem Gminy Karczew, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 13) **Niedostatku** - należy przez to rozumieć sytuację, w której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 70 % najniższej emerytury dla wieloosobowego gospodarstwa domowego i 100 % najniższej emerytury dla gospodarstwa jednoosobowego;
- 14) **Osobie nie mającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych** – należy przez to rozumieć:
 - a) osobę pełnoletnią, nie będącą najemcą lokalu mieszkalnego, niezależnie od tego w jakich zasobach ten lokal się znajduje i nie będącą właścicielem lokalu i budynku mieszkalnego oraz nie posiadającą innego tytułu prawnego do lokalu, jeżeli zamieszkuje w lokalu, w których powierzchnia pokoi nie przekracza 5m² na członka rodziny. Przy ustalaniu powierzchni w miejscu zamieszkiwania wnioskodawcy uwzględnia się poza jego rodziną, ubiegającą się razem z nim o najem mieszkania z zasobu mieszkaniowego Gminy, wyłącznie osoby zameldowane na pobyt stały;
 - b) osobę zamieszkującą w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 15) **Powierzchni użytkowej lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 7 Ustawy;
- 16) **Tymczasowym pomieszczeniu** - należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 5a Ustawy.

§ 4. 1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy są przeznaczane przede wszystkim na lokale socjalne i zamienne w przypadkach, gdy na Gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia określonym osobom, oraz na najem na czas nieoznaczony dla

mieszkańców Gminy spełniających warunki określone w niniejszych Zasadach wynajmowania lokali.

2. Administratorem lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy jest Grupa Remontowa w Karczewie.

§ 5. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy oddawane są w najem jako:

- 1) lokale socjalne;
- 2) lokale zamienne;
- 3) lokale oddawane w najem na czas nieoznaczony;
- 4) lokale przeznaczone na czas trwania stosunku pracy, wynajmowane osobom zatrudnionym w gminnych jednostkach organizacyjnych.

§ 6. Najemca nie ma prawa do wynajęcia więcej niż jednego lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 7. Gmina zawrze umowy najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy z:

- 1) osobami, które wstępują z mocy prawa w stosunek najmu lokalu na podstawie art. 30 Ustawy;
- 2) osobami bliskimi najemcy w rozumieniu art. 691 Kodeksu cywilnego, które wstąpią w stosunek najmu w razie śmierci najemcy.

§ 8. 1. Gmina może zawrzeć umowę najmu z osobą bliską najemcy w rozumieniu art. 691 Kodeksu cywilnego, pozostałą w lokalu w razie wyprowadzenia się z niego najemcy, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) okres wspólnego zamieszkiwania tej osoby z najemcą nie był krótszy niż 10 lat;
- 2) brak jest zaległości w płatności czynszu i innych opłat za lokal;
- 3) osoba bliska najemcy nie dysponuje tytułem prawnym do innego lokalu;
- 4) średni dochód osoby bliskiej najemcy, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu, nie przekracza:
 - 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 5) osoba bliska najemcy, w okresie wspólnego zamieszkiwania, nie dopuszczała się rażących lub uporczywych wykroczeń przeciwko porządkowi domowemu.

2. Zasady określone w ust. 1 powyżej stosuje się odpowiednio do osób, które nie są osobami bliskimi najemcy w rozumieniu art. 691 Kodeksu cywilnego, a zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci przez okres nie krótszy niż 15 lat.

§ 9. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu w trybie § 8 powyżej, lub które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy zobowiązane są bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal Gminie w terminie 30 dni od dnia zdarzenia uzasadniającego opróżnienie lokalu.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1, Gmina wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

3. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu do dnia jego opróżnienia.

4. Opłata, o której mowa w ust. 3 powyżej, jest pobierana w wysokości 5 – cio krotności wysokości czynszu należnego za ten lokal mieszkalny na podstawie dotychczas obowiązującej wysokości opłat.

5. Jeżeli opłata nie pokrywa poniesionych przez Gminę strat, Gmina może dochodzić uzupełniającego odszkodowania na drodze sądowej.

§ 10. Lokale mieszkalne będące w mieszkaniowym zasobie Gminy, a zakwalifikowane do remontu można oddawać w najem osobom umieszczonym na liście osób uprawnionych do najmu lokali mieszkalnych – w pierwszej kolejności, za ich zgodą na wykonanie remontu ze środków własnych, na warunkach określonych przez Gminę.

§ 11. Burmistrz może uwzględnić poza kolejnością wnioski o najem lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy osób:

- 1) uprawnionych do lokalu zamiennego na podstawie przepisów Ustawy lub orzeczenia sądowego;
- 2) które, zostały pozbawione mieszkania na skutek zdarzeń losowych, w szczególności jeżeli utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, a nie są uprawnione do uzyskania lokali zamiennych lub socjalnych.

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

§ 12. Za osoby spełniające kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy uważa się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza:

- 1) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 13. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzającym datę złożenia wniosku o najem nie przekracza:

- 1) 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 14. Gmina może wynająć lokal mieszkalny związany ze stosunkiem pracy osobie zatrudnionej w gminnej jednostce organizacyjnej, bez względu na wysokość dochodu.

III. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu najmu

§ 15. 1. O obniżkę czynszu najmu za lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza:

- 1) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
 2. Obniżka czynszu nie może przekroczyć wysokości 5% stawki bazowej.
 3. Obniżka czynszu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.
 4. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec osób posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego, kwalifikujących się do przyznania dodatku mieszkaniowego lub posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych.

IV. Uprawnieni do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego i lokalu zamiennego

§ 16. Uprawnionymi do zawarcia z Gminą umowy najmu lokalu socjalnego są osoby nie mogące we własnym zakresie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych, które:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 2) zostały pozbawione mieszkań na skutek zdarzeń losowych w szczególności, jeżeli utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, a są w niedostatku;
- 3) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek wychowawczych, do których trafiły z terenu Gminy, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych oraz innych placówkach wychowawczych, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia tych placówek;
- 4) byli więźniowie, którzy po odbyciu kary opuszczają zakład karny i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, a przed umieszczeniem w tym zakładzie byli mieszkańcami Gminy Karczew;
- 5) osoby spełniające kryterium dochodowe określone w § 13 niniejszych Zasad wynajmowania lokali.

§ 17. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego z wnioskodawcą nie spełniającym kryteriów wymienionych w § 16 niniejszych Zasad wynajmowania lokali, jeżeli przemawiają za tym szczególnie złożone przypadki losowe, a wniosek zostanie zaopiniowany przez Komisję ds. Zdrowia, Opieki Społecznej, Bezpieczeństwa i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Karczewie.

§ 18. 1. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony nie przekraczający dwóch lat.

2. Po upływie okresu obowiązywania umowy najmu lokalu socjalnego, jeżeli dochód gospodarstwa domowego dotychczasowego najemcy nie przekracza wysokości określonej w

§ 13 powyżej, Gmina przedłuży umowę najmu lokalu socjalnego na następny okres nie przekraczający jednego roku.

3. Po upływie daty obowiązywania umowy, jeżeli dochód gospodarstwa domowego dotychczasowego najemcy wzrośnie ponad wysokość określoną w § 13 powyżej, ale nie przekracza wysokości określonej w § 12 powyżej, Gmina zawiera z nim umowę najmu na kolejny czas określony nie przekraczający jednego roku.

4. Gmina przedłuży umowę najmu lokalu socjalnego, zgodnie z postanowieniami ust. 2 i 3, jeżeli najemca spełni łącznie następujące warunki:

- 1) regularnie opłaca czynsz (brak zaległości w opłacaniu czynszu i innych opłat za okres nie dłuższy niż 4 miesiące poprzedzające datę upływu obowiązywania umowy);
- 2) wykazuje się dbałością o lokal stanowiący przedmiot umowy;
- 3) w okresie zamieszkiwania w lokalu nie dopuszczał się rażących lub uporczywych wykroczeń przeciwko porządkowi domowemu.

§ 19. Uprawnionymi do zawarcia z Gminą umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieokreślony, są zamieszkujące w Gminie Karczew:

- 1) osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, spełniające kryterium dochodowe określone w § 12 powyżej;
- 2) osoby będące najemcami lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieokreślony, ubiegające się o jego zamianę na lokal większy lub o wyższym standardzie, jeżeli spełniają kryterium dochodowe określone w § 12 powyżej.

§ 20. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z wnioskodawcą nie spełniającym kryteriów określonych w § 19 powyżej, jeżeli przemawiają za tym szczególnie złożone przypadki losowe, a wniosek zostanie zaopiniowany przez Komisję ds. Zdrowia, Opieki Społecznej, Bezpieczeństwa i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Karczewie.

§ 21. Uprawnionymi do zawarcia z Gminą umowy najmu lokalu zamiennego z mieszkaniowego zasobu Gminy są osoby:

- 1) których lokal mieszkalny uległ zniszczeniu w wyniku pożaru, wybuchu, katastrofy budowlanej lub innego przypadku losowego (nie zawinione przez mieszkańca);
- 2) które posiadając prawo do zamieszkiwania w lokalu należącym do mieszkaniowego zasobu Gminy muszą go opuścić ze względu na:
 - a) remont,
 - b) rozbiórkę,
 - c) ważny interes Gminy,
 - d) w wyniku prowadzonej przez Gminę racjonalizacji wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy.

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

§ 22. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mogą we własnym zakresie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) zajmują lokale w budynkach należących do mieszkaniowego zasobu Gminy przeznaczonych do rozbiórki lub innego wykorzystania w związku z zamierzonymi inwestycjami Gminy;
- 2) zajmują lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
- 3) zostali pozbawieni lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego.

§ 23. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom, które nie mogą we własnym zakresie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, a są w niedostatku;
- 3) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek wychowawczych, do których trafiły z terenu Gminy, jeżeli wnioski o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych oraz innych placówkach wychowawczych, jeżeli wnioski o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia tych placówek.

VI. Najem pomieszczeń tymczasowych

§ 24. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego Gmina zawiera z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, z zastrzeżeniem § 25 poniżej.

§ 25. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, jeżeli:

- 1) z tytułu wykonawczego wynika, że nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone z powodu stosowania przemocy w rodzinie lub z powodu rażącego lub uporczywego wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, albo że dłużnik dokonał zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego;
- 2) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego, której zawarcie zostało zgłoszone zgodnie z art. 19b ust. 1 Ustawy;
- 3) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia tymczasowego pomieszczenia.

§ 26. Pomieszczenia tymczasowe wynajmowane są na czas oznaczony 3 miesiący.

VII. Zamiana lokali mieszkalnych

§ 27. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek najemców bądź na wniosek Gminy.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy wymaga zgody Burmistrza Karczewa. Odmowa zgody na dokonanie zamiany może nastąpić tylko z uzasadnionej, ważnej przyczyny.

3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne,

4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat, zgoda Burmistrza Karczewa na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

5. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, następuje wyłącznie na pisemny wniosek zainteresowanych osób i wymaga uprzedniej zgody Burmistrza Karczewa.

6. Wyrażenie zgody Burmistrza Karczewa na dokonanie zamiany, o której mowa w ust. 5 następuje po akceptacji zamiany przez właściciela, wynajmującego lub dysponenta lokalu zajmowanego w innych zasobach oraz wyrażeniu zgody przez wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkałe w wynajmowanym lokalu.

7. Zamiana lokalu dokonywana jest o ile obie zamieniające się strony spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) najemcy regularnie opłacają czynsz (brak zaległości w opłacaniu czynszu i innych opłat przez okres 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku);
- 2) najemcy wykazują się dbałością o lokale stanowiące przedmiot zamiany.

§ 28. Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, a w szczególności:
 - a) zalega z zapłatą czynszu i innych opłat przez okres 3 miesięcy;
 - b) najemca dopuszcza się rażących zaniedbań względem lokalu, w tym dopuszcza się jego dewastacji;
- 2) w wyniku zamiany uzyskuje się co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal do wynajęcia osobie z listy oczekujących a powierzchnia pokoi w nowo przydzielonym lokalu mieszkalnym nie będzie mniejsza niż 5m² na osobę w gospodarstwie wielorodzinnym i 10m² w gospodarstwie jednorodzinnym;
- 3) budynek lub lokal, w którym zamieszkuje najemca wymaga opróżnienia ze względu na:
 - a) przeznaczenie do remontu;
 - b) przeznaczenie do rozbiórki;
 - c) przeznaczenie na inny społecznie ważny cel Gminy.

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

§ 29. 1. Kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy dokonuje się spośród osób znajdujących się na liście osób uprawnionych.

2. Przy kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, w pierwszej kolejności brana będzie pod uwagę liczba osób wykazanych we wniosku oraz powierzchnia wolnych lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy.

§ 30. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, składa wniosek o najem lokalu mieszkalnego, który powinien zawierać:

- 1) udokumentowaną wysokość dochodów w skali roku;
- 2) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego;
- 3) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania;
- 4) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą;
- 5) oświadczenie o stanie majątkowym, zawierające informacje o:
 - a) innych niż lokal mieszkalny posiadanych nieruchomościach (w tym rolnych) ze wskazaniem tytułu prawnego (np. własność, użytkowanie wieczyste) oraz miejsca położenia nieruchomości i jej powierzchni;
 - b) innych składnikach majątku (np. ruchomości, pieniądze, papiery wartościowe); jeżeli przedmioty wchodzące w skład majątku są przedmiotem współwłasności lub współużytkowania wieczystego, należy w stosunku do każdego z nich podać udział lub zaznaczyć, że wchodzi w skład majątku objętego małżeńską wspólnością majątkową.
- 6) inne dokumenty potwierdzające aktualną trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną lub materialną;
- 7) oświadczenie wyrażające zgodę na przetwarzanie dotyczących jej danych osobowych w celu przeprowadzenia postępowania w sprawie najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy oraz w celu ewentualnej kontroli tego postępowania przez Komisję ds. Zdrowia, Opieki Społecznej, Bezpieczeństwa i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Karczewie.

2. Wniosek o zawarcie umowy najmu składa się na piśmie do Biura Obsługi Mieszkańców w Urzędzie Miejskim w Karczewie.

3. Wnioskodawcy mają obowiązek aktualizowania danych zawartych we wnioskach niezwłocznie po zaistnieniu okoliczności mogących istotnie wpłynąć na realizację wniosku.

4. Zaświadczenia o wysokości osiągniętych dochodów, załączone do wniosku uważa się za aktualne przez okres 3 miesiące od daty wydania.

5. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania, brak uzupełnienia w terminie skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

6. Zweryfikowane pod względem formalnym wnioski przekazuje się Komisji ds. Zdrowia, Opieki Społecznej, Bezpieczeństwa i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Karczewie.

7. Komisja ds. Zdrowia, Opieki Społecznej, Bezpieczeństwa i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Karczewie rozpatruje wnioski w terminie 14 dni od dnia jego złożenia do Biura Rady Miejskiej w Karczewie, względnie od dnia uzupełnienia wniosku, jeżeli wnioskodawca był wzywany do uzupełnienia zgodnie z ust. 5 powyżej.

8. Osoba, której wniosek został pozytywnie zaopiniowany zostaje umieszczona na liście osób uprawnionych. Lista osób uprawnionych jest uaktualniana w terminie do 31 marca każdego roku, zgodnie z kryteriami określonymi w niniejszych Zasadach wynajmowania lokali i w razie potrzeby nie cierpiącej zwłoki.

9. Listę osób uprawnionych zatwierdza Burmistrz Karczewa.

10. Na każdym etapie załatwiania sprawy najmu lokalu Burmistrz Karczewa może skreślić osobę z listy osób uprawnionych, jeżeli:

- 1) dane zawarte we wniosku o najem lokalu okazały się nieprawdziwe;
- 2) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

11. O skreśleniu z listy osób uprawnionych wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.

12. Listę osób uprawnionych podaje się do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie w siedzibie Urzędu Miejskiego w Karczewie na okres minimum jednego miesiąca.

13. Lista osób uprawnionych winna zawierać informację o możliwości składania odwołania do Burmistrza Karczewa w ciągu miesiąca od daty podania informacji do publicznej wiadomości.

14. Odwołania rozpatrywane są przez Burmistrza Karczewa po zaopiniowaniu przez Komisję

15. Umieszczenie danej osoby na liście osób uprawnionych jest podstawą do zawarcia umowy najmu, jednak nie stanowi zobowiązania Gminy Karczew do zawarcia z wnioskodawcą umowy najmu w danym roku.

16. Osoba, z którą będzie zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego ma obowiązek zamieszkania w nim nie później niż w ciągu miesiąca od dnia podpisania umowy. Niedotrzymanie tego terminu, powoduje wygaśnięcie umowy najmu i jest traktowane jako rezygnacja z ubiegania się o lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu Gminy.

17. Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę przydzielonego lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy lub nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od dnia otrzymania informacji o przyznaniu lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy powoduje utratę prawa do przydzielonego lokalu i skreślenie danej osoby z listy osób uprawnionych.

18. Gmina odmówi zawarcia umowy najmu, jeżeli:

- 1) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona we wniosku do wspólnego zamieszkiwania jest właścicielem lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać lub posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także gdy posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub, z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 2) z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca

dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu, a także faktyczne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem nie potwierdzają sytuacji wykazanej we wniosku, a w ocenie Gminy wnioskodawca ma możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 31. 1. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania wniosków, wpisywania na listę osób uprawnionych i przyznawania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy pełni Komisja ds. Zdrowia, Opieki Społecznej, Bezpieczeństwa i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Karczewie.

2. Komisja, o której mowa w ust. 1 powyżej, opiniuje wnioski stosownie do potrzeb.

3. Komisja jest uprawniona do:

- 1) opiniowania odwołań, skarg, wniosków;
- 2) kontroli warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 3) kontroli prawidłowości umieszczania osób na liście osób uprawnionych;
- 4) wydawania opinii odnośnie przydziału lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy podejmuje Burmistrz Karczewa.

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

§ 32. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu Gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być przeznaczone:

- 1) do wynajmu na zasadzie czynszu wolnego w drodze przetargu,
- 2) na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodziny liczącej co najmniej 8 osób,
- 3) na utworzenie dwóch lokali mieszkalnych celem ich wynajmu na zasadach przewidzianych w niniejszej Zasadach wynajmowania lokali, o ile istnieje taka możliwość techniczna.

X. Postanowienia końcowe

§ 33. 1. Wnioski o najem lokali mieszkalnych, złożone do dnia wejścia w życie uchwały Rady Miejskiej, mocą której przyjęto niniejsze Zasady wynajmowania lokalu, będą rozpatrywane w roku 2015 w oparciu o zapisy uchwały Rady Miejskiej Nr VII/41/2003 z dnia 25 kwietnia 2003r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1 powyżej wszczęte i niezrealizowane do dnia 31 grudnia 2015 r. rozpatrywane będą na podstawie niniejszych Zasad wynajmowania lokalu.

§ 34. W sprawach nieuregulowanych niniejszymi Zasadami wynajmowania lokali zastosowanie mają odpowiednie przepisy Ustawy oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

Przewodnicząca Rady
Danuta Trzaskowska

