

**Uchwała 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

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm./ w związku 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 /Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm./ Rada Miejska w Karczewie uchwała, co następuje:

§ 1.

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiące załącznik uchwały.

§ 2

W sprawach nieuregulowanych w uchwale zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karczewa.

§ 4

Traci moc uchwała nr XLIV/260/2002 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 27 czerwca 2002r w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2002r. Nr 224, poz. 5673).

§ 5

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Karczewie
inż. mgr Waldemar Pawlik

Załącznik
do uchwały Rady Miejskiej
Nr VII/41/2003
z dnia 25 kwietnia 2003r.

Szczegółowe zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

I. Postanowienia ogólne

1. Powołane w uchwale artykuły bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy, o którym mowa w art. 20 ustawy.
3. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność gminy oraz będące w jej samoistnym posiadaniu.
4. Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne, lokale zamienne, zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz lokale do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy. Wykaz tych lokali stanowi załącznik.

II. Kryteria najmu lokalu

Do ubiegania się o najem lokalu mieszkaniowego mają prawo wyłącznie:

1. Osoby pełnoletnie posiadające stały meldunek na terenie gminy Karczew, których dochód na jednego członka rodziny nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych.
2. Osoby uprawnione do lokalu zmiennego na podstawie art. 32 i 33 ustawy oraz orzeczenia sądu.
3. Osoby, które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaną pełnoletnością.

III. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje:

1. Osobom uprawnionym do lokalu zmiennego oraz z orzeczenia sądu.
2. Osobom nie posiadającym żadnego lokalu, w tym osoby, które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności.
3. Osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych. Przez trudne warunki mieszkaniowe rozumie się stan techniczny lokalu i zagęszczenie poniżej 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę.
4. Osobom bliskim najemcy, zamieszkującym stale z najemcą do chwili jego śmierci, które nie posiadają prawa do innego lokalu mieszkalnego a w stosunek najmu zajmowanego lokalu nie wstąpiły do dnia wejścia w życie przedmiotowej uchwały.

IV. Czynniki decydujące o pierwszeństwie do przyznania lokalu socjalnego.

1. Osoby, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.
2. Osoby, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy.
3. Nie mają tytułu prawnego do innego lokalu i osiągają dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

V. Tryb przekazywania lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy.

Najem lokalu związany ze stosunkiem pracy odbywa się na wniosek pracodawcy i rozpatrywany jest przez Burmistrza. Umowa najmu zawierana jest na czas trwania stosunku pracy.

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

1. Wnioski o najem lokali składane są w Urzędzie Miejskim.
2. Wnioski podlegają wstępnemu zaopiniowaniu pod względem spełniania kryteriów określonych uchwałą.
3. Opinie, o której mowa w ust. 2 wydaje Komisja ds. Zdrowia, Opieki Społecznej, Bezpieczeństwa i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Karczewie zwana dalej Komisją.
4. Osoby ubiegające się o najem lokalu, spełniające kryteria określone uchwałą umieszczane są na liście oczekujących.
5. O kolejności umieszczania na liście oczekujących decyduje data wpłynięcia wniosku.
6. W miarę pozyskiwania lokali Burmistrz postanawia o skierowaniu konkretnych osób z listy oczekujących do zawarcia umowy najmu, biorąc pod uwagę kryteria pierwszeństwa określone w uchwale.
7. Postanowienie, o którym mowa w ust. 6, podawane jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszanie przez okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego.
8. Jeżeli w terminie 14 dni zostaną zgłoszone zastrzeżenia, z których wynikałaby konieczność ponownej analizy sytuacji osób ubiegających się o najem lokalu, skierowanie do zawarcia umowy może nastąpić po rozpatrzeniu przez Komisję zasadności zastrzeżeń.

VII. Szczegółowy tryb zawierania umowy najmu lokalu socjalnego.

W sytuacjach społecznie uzasadnionych można zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego na okres nie dłuższy niż pół roku bez umieszczania najemcy na liście w przypadku:

1. Osób pozbawionych mieszkań z powodu katastrof i klęsk żywiołowych,
2. Osób starszych i chorych nie mających schronienia,

3. Osób chronionych przed przemocą i patologią w rodzinie.

-3-

- VIII. Najem lokali przez osoby, wobec których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego.

Osoby, które z orzeczenia sądu uzyskały prawo do lokalu socjalnego rejestrowane są w kolejności zgłoszeń. Gmina przeznaczona na ten cel lokale nadające się do zamieszkiwania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa 10 m² powierzchni łącznej pokoi. Wskazywane są przede wszystkim lokale o obniżonej wartości użytkowej. Zasada ta nie dotyczy osób niepełnosprawnych.

Tryb postępowania

1. Gmina zgodnie z orzeczeniem sądu przedstawia swoją pisemną ofertę lokalu socjalnego.
 2. Umowa najmu zawierana jest na czas określony.
 3. Po upływie określonego czasu Burmistrz dokonuje oceny możliwości przedłużenia najmu lokalu. O braku uprawnień do przedłużania umowy nie można stwierdzić tylko wobec osób wymienionych w art. 14 ust. 4 ustawy.
 4. W przypadku braku uprawnień do lokalu do czasu jego opróżnienia stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.
 5. W przypadku braku możliwości zapewnienia lokalu socjalnego gmina zawiadamia o tym właściciela na piśmie z podaniem terminu, w którym taki może być zapewniony.
 6. W przypadku, gdy przedstawiona przez firmę oferta nie jest zaakceptowana przez najemcę lub mimo akceptacji lokal w ciągu trzech miesięcy jest niezamieszkały gmina pisemnie informuje o tym właściciela a ofertę najmu tego lokalu przedstawia kolejnej osobie.
- IX. 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.
1. Osoby będące najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się o zmianę na inne wolne mieszkanie tego zasobu, jeżeli:
 - a. osoby te nie są ani nie były w ciągu dwóch ostatnich lat najemcami lokali socjalnych,
 - b. nie zalegali w ciągu dwóch ostatnich lat z czynszem i opłatami. Wyjątek stanowi sytuacja, gdy zamiana następuje na lokal mniejszy o niższym standardzie,
 - c. nie naruszają zasad porządku domowego,
 - d. akceptują bez zastrzeżeń stan techniczny lokalu.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą. Warunkiem akceptacji jest nie zaleganie z czynszem i wzajemna akceptacja stanu technicznego lokalu.

-4-

X. Tryb oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

1. Najem lokali, po wejściu w życie uchwały, o powierzchni przekraczającej 80 m² następuje za czynsz wolny.
2. Najem tych lokali odbywa się w drodze przetargowej.
3. Zasady i tryb przetargu ustala w zarządzeniu Burmistrz.

XI. Sprzedaż lokali mieszkalnych.

1. Przewiduje się sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych.
2. Realizacja sprzedaży uzależniona będzie od zgody najemców oraz przygotowania nieruchomości do zbytu tj. wykonania prac geodezyjnych, wycen, ekspertyz i uzupełnienia dokumentacji technicznej, założenia ksiąg wieczystych.

XII. Ustalenia dodatkowe

1. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę lub w przypadku śmierci, osobom, które pozostały w lokalu, a którym nie przysługuje prawo do lokalu wynikające z art. 26 pkt 12 ustawy o ochronie praw lokatora powołanej na wstępie uchwały, stosunek najmu wygasa bez prawa do innego lokalu.
2. Zawarcie umowy najmu z wyłączeniem umowy zawieranej w związku z zamianą lokali uzależnione jest od wpłacenia kaucji.
3. Wysokość kaucji wynosi 12-krotność czynszu za dany lokal. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.