

572

**Uchwała Nr XXIV/263/04
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 29 października 2004 roku**

**w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Halinów**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, w związku z art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)
Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Halinów, wprowadza się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Halinów, określone w załączniku do uchwały.

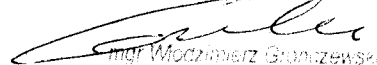
§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Halinów.

§ 3

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Halinowie


mgr Włodzimierz Gronczewski

**Załącznik do uchwały Nr XXIV/263/04
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 29 października 2004 r.**

**Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Halinów**

§ 1

1. Zasady mają zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Halinów i dotyczą oddawania w najem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych.
2. Lokal można oddać w najem osobie, której nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu.
3. W przypadku osób pozostających w związku małżeńskim, tytuł taki nie może również przysługiwać małżonkowi.

§ 2

1. Mieszkaniowy zasób przeznaczony jest w pierwszej kolejności dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Halinów posiadających stałe zameldowanie i przebywających na stałe na terenie gminy przynajmniej przez okres co najmniej trzech lat przed złożeniem wniosku.
2. Lokale przeznaczone są dla osób o niskich dochodach oraz dla osób pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych.
3. W wyjątkowych przypadkach Burmistrz Miasta Halinów może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

§ 3

Za pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osobę:

- 1) posiadającą uprawnienie do zajmowanego lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi, przy czym dzieci nowonarodzone przy wyliczeniu zagęszczenia traktuje się jako zamieszkałe przez okres trzech lat,
- 2) nie posiadającą uprawnień do lokalu mieszkalnego,
- 3) posiadającą niskie dochody określone w paragrafie 4.

§ 4

1. Umowa o najem lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazła się w niedostatku, wskutek czego jej dochód miesięczny nie pozwala na wynajęcie lokalu na zasadach ogólnych.

2. Do wynajmu lokalu socjalnego może być zakwalifikowana osoba pozostająca w trudnych warunkach mieszkaniowych, jeżeli średni dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie nie przekracza:
 - 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 100 % najniższej emerytury,
 - 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 75 % najniższej emerytury.
3. Do wynajmu lokalu mieszkalnego może być zakwalifikowana osoba pozostająca w trudnych warunkach mieszkaniowych, jeżeli średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie nie przekracza:
 - 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 200 % najniższej emerytury,
 - 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 150 % najniższej emerytury.
4. Dochód uprawniający do oddania lokalu mieszkalnego lub socjalnego w najem będzie ustalany w dniu składania wniosku i oddania lokalu w najem, a jego przekroczenie pozbawi wnioskodawcę uprawnień do zawiazania umowy.
5. Do dochodu z ostatnich sześciu miesięcy, o których mowa w ust. 2 i 3 wlicza się dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, z wyłączeniem:
 - 1) nagród jubileuszowych i odpraw emerytalno-rentowych,
 - 2) ekwiwalentu za niewykorzystany urlop wypoczynkowy,
 - 3) zasiłków porodowych, macierzyńskich i opiekuńczych,
 - 4) odprawy związanej z rozwiązaniem stosunku pracy z przyczyn leżących po stronie zakładu pracy.
6. Kryteriów określonych w ust. 2 i 3 nie stosuje się do repatriantów, o których mowa w ustawie z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (Dz.U.00.106.1118 z późn. zm.).

§ 5

W przypadku wynajmu lokalu mieszkalnego warunki określone w § 2, § 3 i § 4 ust. 3 winny być spełnione łącznie.

§ 6

Pierwszeństwo do wynajmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom:

- 1) które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w domu dziecka zamieszkiwały na terenie Gminy Halinów i były zameldowane na pobyt stały,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęsk żywiołowych i innych przypadków losowych.

§ 7

1. Decyzję o wynajmie lokalu podejmuje Burmistrz Miasta po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
2. W przypadku ubiegania się o wynajem lokalu mieszkalnego przez osobę niepełnosprawną posiadającą całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji lub osobę, na której utrzymaniu znajduje się ta osoba, Burmistrz Miasta może odstąpić od warunków określonych w § 3 pkt. 1.
3. Dopuszcza się wynajem lokalu mieszkalnego z zasobów gminy bez względu na miejsce zamieszkania, warunki materialne i mieszkaniowe osobom niezbędnym dla Gminy, ze względu na rodzaj wykonywanej pracy i pełnioną funkcję.

§ 8

1. Pierwszeństwo do wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
 - 1) nabyły pierwszeństwo do takiego lokalu, na podstawie orzeczenia sądowego o eksmisji,
 - 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, bądź pożaru,
 - 3) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w domu dziecka zamieszkiwały na terenie Gminy Halinów i były zameldowane na pobyt stały,
 - 4) zamieszkują w budynku komunalnym wymagającym opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki budynku.

§ 9

Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres co najmniej jednego roku, lecz nie dłużej niż na trzy lata.

§ 10

1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego można sporządzić z osobą umieszczoną na liście, która udokumentuje dochody umożliwiające bieżące opłacanie należności czynszowych i innych opłat związanych z wynajmowanym lokalem oraz spełniającą w dniu podejmowania decyzji warunki wymagane do zakwalifikowania na listę.
2. Udokumentowanie dochodów przez przyszłego najemcę następuje przy złożeniu wniosku o wynajem oraz przed zawarciem umowy.
3. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego poprzedza wpłacenie przez najemcę kaucji w wysokości do 6-cio krotnego czynszu, zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługującego wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
4. W indywidualnych przypadkach, Burmistrz Miasta może podjąć decyzje o zamianie kaucji na zabezpieczenie weksłowe.

§ 11

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Halinów z wyjątkiem lokali socjalnych mogą być wynajmowane tylko na czas nieokreślony.
2. Zapisu ust. 1 nie stosuje się do lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach szkół oraz budynku Ośrodka Zdrowia w Halinowie.

§ 12

1. Wnioski osób ubiegających się o zakwalifikowanie się do wynajmu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy przyjmowane są przez Referat Gospodarki Komunalnej i Inwestycji Urzędu Miejskiego w Halinowie.
2. Pracownik Referatu Gospodarki Komunalnej i Inwestycji prowadzi ewidencję składanych wniosków, której kolejność odpowiada dacie złożenia wniosku.
3. Realizację list (przydziału lokalu) uzależnia się od możliwości mieszkaniowych gminy.
4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa kwalifikuje złożone wnioski, oraz przedkłada listę oczekujących do zatwierdzenia Burmistrzowi Miasta.
5. Podstawą zawarcia umów najmu z osobami spełniającymi kryteria określone w uchwale jest umieszczenie na liście zatwierdzonej przez Burmistrza Miasta.

§ 13

1. Wykreśleniu z listy wynajmu lokali podlegają osoby, które:
 - a) zaspokoili swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie,
 - b) utraciły warunki do umieszczenia na liście wynajmu lokali określone w § 1, § 2 i § 4 niniejszego załącznika,
 - c) decyzję o wykreśleniu z listy wynajmu podejmuje Burmistrz Miasta po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 14

Lokal o złym stanie technicznym, wymagającym remontu o znacznej wartości, może być wynajęty:

- d) osobie nie mającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, ale gwarantującej wykonanie remontu danego lokalu na własny koszt,
- e) osobie, która zajmuje lokal przyległy celem poprawy trudnych warunków mieszkaniowych, która we własnym zakresie wykona remont i połączenie lokali.

§ 15

Traci prawo do wynajmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego osoba, która dwukrotnie odmówiła zawarcia umowy najmu wskazanego przez gminę.

§ 16

1. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² może być wynajęty za zapłatą czynszu wolnego ustalonego w drodze negocjacji.
2. Wywoławcza stawka czynszu, nie może być niższa niż 200 % stawki bazowej, określonej przez Burmistrza Miasta Halinów w Zarządzeniu w sprawie: ustalenia zasad naliczania wysokości miesięcznej stawki czynszu dla najemców tworzących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 17

1. Najemcy lokali mieszkalnych mogą ubiegać się o zamianę swych lokali w ramach zamian z innymi najemcami zamieszkującymi w zasobach gminy.
2. Zamiana może być dokonana po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego.
3. Zamianie podlegają wyłącznie lokale nie posiadające zadłużenia.
4. W sytuacjach szczególnych Burmistrz Miasta może wyrazić zgodę na zamianę lokalu obciążonego zadłużeniem.
5. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na jedną osobę przypadać będzie mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.
6. Nie zezwala się na zamianę lokali, gdy może ona zagrozić interesowi gminy.

§ 18

Osoby zamieszkujące w danym lokalu socjalnym mogą ubiegać się o jego wynajem jeżeli:

- 1) zapadł prawomocny wyrok sądowy o eksmisji z lokalu wyłącznie najemcy,
- 2) posiadają uprawnienia do wstąpienia w stosunek najmu lokalu w razie śmierci najemcy,
- 3) osoby wymienione w pkt. 1-2 mogą wstąpić w stosunek najmu pod warunkiem, że nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 19

Gmina proponuje zamianę lokalu mieszkalnego na inny lokal w przypadku, gdy:

- a) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu,
- b) w wyniku zamiany gmina uzyskuje co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal,
- c) najemca zajmuje lokal o ponadnormatywnej powierzchni użytkowej, którego powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy jest większa niż 15 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 30 m²,
- d) najemca nie opłaca czynszu lub występuje o zwolnienia z opłat czynszowych.

-6-

§ 20

1. Wnioski o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych, których rozpatrzenie ma nastąpić w danym roku kalendarzowym, należy składać w Urzędzie Miejskim od dnia 1 stycznia do dnia 30 listopada każdego roku.
2. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 1 do Zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Halinów.
3. Rejestr wniosków podany jest do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim.

§ 21

1. W celu rozpatrywania wniosków o przyznanie prawa do najmu lokalu oraz wyboru osób, z którymi umowy powinny być zawierane Burmistrz Miasta powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową.
2. Zadaniem Społecznej Komisji Mieszkaniowej jest sprawowanie funkcji doradczej oraz opiniowanie i kwalifikowanie złożonych wniosków.
3. Zasady powoływania Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa załącznik nr 2 do Zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Halinów.
4. Regulamin pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa załącznik nr 3 do Zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Halinów.

§ 22

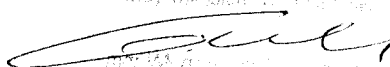
Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniując wnioski osób ubiegających się o najem lokali z zasobów gminy zobowiązana jest stosować przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.Nr 71, poz. 733) oraz niniejszej uchwały.

§ 23

1. Ustalenie osób uprawnionych do najmu lokalu następuje w formie rocznych wykazów.
2. Projekty rocznych wykazów sporządza Społeczna Komisja Mieszkaniowa.
3. Ostateczny wykaz osób ustala Burmistrz Miasta Halinów i podaje do publicznej wiadomości do dnia 31 stycznia danego roku.
4. Ilość osób ujętych w rocznym wykazie powinna być dostosowana do możliwości lokalowych gminy.

§ 24

W sprawach nie unormowanych uchwałą obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego.

Przewodniczący
Rady Miasta Halinów


Załącznik nr 1 do Zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Halinów.

HALINÓW.....

.....
(imię i nazwisko)

.....
(adres)

WNIOSEK O PRYZNANIE PRAWA DO NAJMU LOKALU

1. Proszę o przyznanie prawa do najmu mieszkania kwaterunkowego, lokalu socjalnego dla niżej wymienionych osób:

Lp.	IMIĘ I NAZWISKO	STOPIEŃ POKREWIEŃSTWA

2. Proszę motywuje następująco:

.....
.....
.....

3. Jednocześnie informuję, że:

a) najemcą mieszkania, w którym mieszkam jest:

.....

b) osobami zamieszkałymi ze mną są osoby wymienione wyżej oraz:

.....

c) powierzchnia użytkowa lokalu wynosi.....

d) mieszkanie składa się z pokoi o powierzchni każdego:

1).....2).....3)....., kuchni..... oraz innych pomieszczeń:

.....

e) mieszkanie zajmowane jest w następujący sposób:

POWIERZCHNIA POKOI	LICZBA ZAMIESZK. OSÓB	UWAGI

f) mieszkanie położone jest na parterze,.....piętrze i jest wyposażone w instalację wodną, kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania, wc., łazienkę, stan techniczny urządzeń:.....

g) stan techniczny budynku:.....

4. Okres zamieszkiwania w lokalu:.....

.....
(potwierdzenie zameldowania)

Uwaga:

Do wniosku należy dołączyć zaświadczenie o dochodach (brutto) osób starających się o przydział lokalu obejmujące okres ostatnich trzech miesięcy.

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że wszystkie podane przeze mnie we wniosku informacje są zgodne z prawdą.

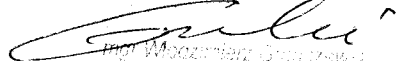
Przyjmuję do wiadomości, że podanie nieprawdziwych danych spowoduje nie zakwalifikowanie mnie do przyznania prawa do najmu mieszkania.

Zobowiązuję się do informowania Referatu Gospodarki Komunalnej i Inwestycji Urzędu Miejskiego w Halinowie o zmianie podanych we wniosku danych.

Wyrażam zgodę na umieszczenie moich danych osobowych na upublicznionej liście osób starających się o przyznanie prawa do najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

.....
(data i podpis oświadczającego)

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Halinowie


mgr Andrzej Włodarczyk

Załącznik nr 2 do Zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Halinów.

Zasady powoływania Społecznej Komisji Mieszkaniowej

§ 1

Burmistrz Miasta Halinów powołuje członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej na okres kadencji Rady Miejskiej spośród :

- radnych Rady Miejskiej,
- pracowników Urzędu Miejskiego,
- przedstawicieli Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- przedstawicieli organizacji społecznych działających na terenie Gminy Halinów.

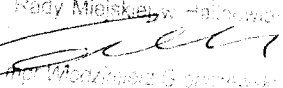
§ 2

W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołuje się osoby, które:

- ♦ są stałymi, wieloletnimi mieszkańcami Gminy Halinów,
- ♦ są godne zaufania społecznego,
- ♦ posiadają dobrą znajomość społeczności lokalnej,
- ♦ reprezentują różne grupy społeczne,
- ♦ mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe i których członkowie rodzin nie będą ubiegać się o przydział lokalu z zasobów gminy.

§ 3

1. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołuje się od 4 do 7 osób.
2. Przedstawiciele Rady Miejskiej mogą stanowić nie więcej niż 1/4 składu Komisji.

Przewodniczący,
Rady Miejskiej w Halinowie

Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej

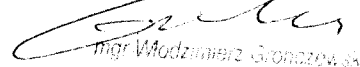
Załącznik nr 3 Zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Halinów

REGULAMIN pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej

1. Posiedzenie zespołu jest prawomocne, jeżeli uczestniczy w nim przynajmniej ½ składu komisji.
2. Pracą zespołu kieruje i reprezentuje go przewodniczący (w razie nieobecności zastępca przewodniczącego) wybrany w głosowaniu spośród członków komisji.
3. Posiedzenia zespołu odbywają się nie rzadziej jak raz w kwartale.
4. Posiedzenia komisji są protokołowane,
 - ♦ protokół sporządza i przedstawia do zatwierdzenia przewodniczącemu pracownik Referatu Administracyjno - Gospodarczego Urzędu Miejskiego w Halinowie,
 - ♦ protokół powinien zawierać :
 - a) datę,
 - b) porządek posiedzenia,
 - c) sprawozdanie z przebiegu posiedzenia z przyjętymi ustaleniami,
 - d) opinie i wnioski zespołu w sprawach indywidualnych z krótkim uzasadnieniem,
 - e) do protokołu należy załączyć listę obecności.
5. Opinie komisja powinna formułować w zasadzie jednomyślnie,
 - ♦ jeżeli osiągnięcie jednomyślności jest niemożliwe, komisja wydaje opinię bezwzględną większością głosów,
 - ♦ jeżeli opinia została wydana w wyniku głosowania, w protokole zamieszcza się jego wynik a osobie głosującej przeciw przysługuje prawo zgłoszenia wotum separatum do protokołu.
6. Dla lepszego rozeznania spraw, komisja może przeprowadzić wizje w lokalach, w których mieszkają osoby starające się o przydział lokalu,
 - ♦ wizje lokalne przygotowuje pracownik Referatu Gospodarki Komunalnej i Inwestycji Urzędu Miejskiego w Halinowie w oparciu o ustalenie zespołu i dyspozycje przewodniczącego,
 - ♦ wizje lokalne przeprowadzają podzespoły w składzie co najmniej dwuosobowym,
 - ♦ z każdej wizji sporządza się protokół zawierający :
 - a) datę,
 - b) adres i nazwisko najemcy lokalu bądź właściciela,
 - c) nazwiska osób udzielających wyjaśnień,
 - d) ustalenia wizji,
 - e) skład podzespołu,
 - f) podpis osoby sporządzającej notatkę.

- 586
7. Posiedzenia komisji przygotowuje pracownik Referatu Gospodarki Komunalnej i Inwestycji.
 8. Sprawy do zaopiniowania przedstawia komisji Burmistrz Miasta za pośrednictwem pracownika Referatu Gospodarki Komunalnej i Inwestycji.
 9. Komisja opracowuje projekt rocznych list osób oczekujących na przyznanie prawa do najmu mieszkania i przekłada ją Burmistrzowi do dnia 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.
 10. Listy osób oczekujących na przyznanie prawa do najmu mieszkania są przedstawiane przez Przewodniczącego Społecznej Komisji Mieszkaniowej Burmistrzowi Miasta.
 11. Burmistrz Miasta po dokonaniu weryfikacji przedstawionych list przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, podpisuje je i podaje do publicznej wiadomości do dnia 31 stycznia.
 12. Listę sporządza się wg kolejności (daty) złożenia wniosku.
 - a) każda zmiana- dopisanie nowych nazwisk itp. może być dokonana, po uprzednim uzyskaniu aprobaty składu komisji.
 - b) osoba, której sądownie przyznano prawo do lokalu socjalnego jest automatycznie wpisywana na listę.
 13. Dokumentację pracy komisji przechowuje się w Referacie Gospodarki Komunalnej i Inwestycji.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Halinowie



mgr Włodzisław Gronzowski