Załącznik Nr 1 do Uchwały
Nr XIV/90/11 Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 24 października 2011 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BŁONIE

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1.

Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Błonie w tym:

1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
2. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
3. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
4. Warunki dokonywania zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
5. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej;
6. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 2.

Mieszkaniowy zasób Gminy Błonie tworzą lokale określone w art. 2 ust. 10 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

§ 3.

Zwalniane lokale zlokalizowane w budynkach wymienionych załączniku nr 2 przeznacza się na najem jako lokale socjalne

§ 4.

Zwalniane lokale zlokalizowane w budynku przy ul. Błońskiej 62 w Bieniewicach gm. Błonie przeznacza się na najem na czas trwania stosunku pracy osób zatrudnionych na stanowisku nauczyciela na terenie miasta i gminy Błonie.

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

§ 5.

1. Gmina wynajmuje wolne lokale mieszkalne osobom:
   - nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, posiadającym niskie dochody i które są zameldowane na pobyt stały i zamieszkują na terenie gminy co najmniej 5 lat,
   - które nie posiadają mieszkań własnościowych, własności lub współwłasności nieruchomości, tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
   - zamieszkują w lokalach , w których nie występują zaległości czynszowe ,

§ 6.

1. Przez niskie dochody należy rozumieć:
   1) dla osób ubiegających się o wynajęcie lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony- średni miesięczny dochód do opodatkowania na członka gospodarstwa domowego, który w okresie sześciu miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie przekracza 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwie jednoosobowym i 75% w gospodarstwie wieloosobowym,
   2) dla osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego średni miesięczny dochód do opodatkowania na członka gospodarstwa domowego, który w okresie sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekraczający 75% minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Za dochody, o których mowa w ust.1 uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, osiągniętych w okresie sześć ostatnich miesięcy, poprzedzających datę złożenia i rozpatrzenia wniosku.
3. Przez gospodarstwo domowe należy rozumieć gospodarstwo, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r. Nr 71, poz.734 z późn. zm.).
4. Przy obliczaniu dochodu uwzględnia się dochody gospodarstwa domowego zgodnie z zasadami określonymi w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.
5. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych we wniosku, właściwy Wydział Urzędu Miejskiego w Błoniu może zażądać od wnioskodawcy dostarczenia zeznania podatkowego za ubiegły rok lub zlecić Ośrodkowi Pomocy Społecznej przeprowadzenie wywiadu środowiskowego.

Rozdział III
Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7.

1. Do warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy zalicza się:
   1) brak tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
   2) stan techniczny budynku lub lokalu stwarzający zagrożenie dla życia i mienia ludzkiego,
   3) trudne warunki wynikające z liczebności rodziny, gdzie w zamieszkiwanym lokalu na osobę przypada mniej niż 5 m^2 powierzchni mieszkalnej,
   4) zamieszkiwany lokal nie spełnia wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi,
   5) zamieszkiwany lokal znajduje się w budynku przeznaczonym do rozbiórki, i był objęty przepisami o czynszu regulowanym.
   6) niepełnosprawność wnioskodawcy lub członka rodziny uprawnionego do wspólnego zamieszkiwania.

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

§ 8.

1. Najemcą lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może zostać osoba umieszczona na rocznej liście osób uprawnionych do najmu lokalu, która:
   1) spełnia łącznie jeden z warunków określonych w § 7 oraz kryteria określone w § 5 i § 6 ust. 1 pkt 1 uchwały,

2) opuściła dom dziecka, lub przebywała w rodzinie zastępczej a jej ostatnim miejscem zamieszkania, przed umieszczeniem w placówce, była Gmina Błonie.

§ 9.

1. Najemcą lokalu socjalnego może zostać osoba umieszczona na rocznej liście osób uprawnionych do najmu lokalu, która spełnia łącznie warunek określony w § 7 oraz kryteria § 5 i § 6 ust. 1 pkt 2 uchwały.

§ 10.

1. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz Błonia po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może, wskazać osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu, które nie są umieszczone na rocznych listach osób uprawnionych do najmu lokalu, a w szczególności osoby:
   1) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej (pożar, powódź, katastrofa),
   2) ofiary przemocy w rodzinie na podstawie dokumentów sądu, prokuratury, policji,
   3) zamieszkujące w budynku lub lokalu stwarzającym zagrożenie dla życia i mienia ludzkiego,
   4) zamieszkujące w lokalu, który znajduje się w budynku przeznaczonym do rozbiórki, i był objęty przepisami o czynszu regulowanym .

Rozdział V
Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Błonie

§ 11.

1. Najemcy wynajmujący lokale na czas nieoznaczony, mogą dokonywać zamian zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy jak również lokale spółdzielcze lub stanowiące własność innych osób prawnych lub fizycznych, za pisemną zgodą Burmistrza oraz właścicieli lokalu spółdzielczego, innej osoby prawnej lub fizycznej.
2. Dopuszcza się zamianę lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony z lokalami socjalnymi usytuowanymi w budynkach wykazanych w § 3 uchwały.
3. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, w wyniku której pogorszą się warunki lokalowe rodziny i nie zostaną zachowane normy powierzchni użytkowej ($5m^2$) przypadające na 1 osobę.
4. Na wniosek najemcy Gmina może dokonać zamiany zajmowanego przez niego lokalu mieszkalnego o obniżonym standardzie na lokal, który w znacznym stopniu poprawi warunki mieszkaniowe rodziny, pod warunkiem, iż w lokalu dotychczas zajmowanym jest na bieżąco regulowany czynsz najmu wraz z opłatami należnymi, oraz spełnia warunki określone w § 6 ust.1 pkt. 1 i § 7 ust.1 pkt. 3 uchwały

Rozdział 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

§ 12.

1. Procedura zmierzająca do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o wynajem lokalu w Urzędzie Miejskim w Błoniu.
2. Do wszystkich osób, które złożyły podania o wynajem lokalu, wysyłane są wnioski, zgodnie z wzorem określonym i zatwierdzonym przez Burmistrza.
3. Do wniosku wnioskodawca dołącza oświadczenie majątkowe wg wzoru określonego i zatwierdzonego przez Burmistrza, zaświadczenia o dochodach wszystkich osób

ujętych we wniosku, pisemną zgodę na przeprowadzenie przez Komisję kontroli jego warunków zamieszkiwania, brak pisemnej zgody powoduje odrzucenie wniosku.

4. Złożony wniosek podlega wstępnej weryfikacji przez pracowników odpowiedniego Wydziału Urzędu Miejskiego w Błoniu.
5. Jeżeli wnioskodawca spełnia kryteria zawarte w niniejszej uchwale, wówczas jego wniosek jest kierowany do zaopiniowania przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.
6. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrza Błonia, w drodze zarządzenia.
7. Projekt listy osób uprawnionych do najmu lokalu przygotowuje Burmistrz Błonia przy udziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej do 31 stycznia.
8. Projekt listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego na okres 30 dni z informacją o trybie składania uwag i zastrzeżeń..
9. Burmistrz Błonia po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, zaopiniowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, w terminie do 31 marca, zatwierdza ostateczną listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali na następny rok. Lista podana jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Błoniu.
10. Ważność listy upływa z końcem roku, na który była ustalona. Osoby z tej listy, z którymi w danym roku nie zawarto umowy na najem lokalu podlegają ponownej weryfikacji na zasadach określonych w niniejszej uchwale.
11. Skreślenie z listy następuje w przypadku:
    1) uzyskania przez wnioskodawcę tytułu prawnego do innego lokalu;
    2) nieuzasadnionej odmowy przyjęcia propozycji najmu lokalu;
    3) podania nieprawdziwych danych we wniosku.
    4) poprawa warunków mieszkaniowych od czasu umieszczenia na liście.
12. Wnioski oceniane są według następującej oceny punktowej:
    1) osoby samotnie wychowujące dzieci 5 pkt;
    2) zamieszkiwanie z osobą uzależnioną, posiadającą opinię wskazującą na orzeczenie zespołu uzależnienia od alkoholu 5 pkt;
    3) zamieszkiwanie z osobą znęcającą się nad rodziną, potwierdzone orzeczeniem sądowym 5 pkt;
    4) okres oczekiwania na mieszkanie od daty złożenia wniosku, za każdy rok 3 pkt;
    5) osoby bezdomne w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej 10 pkt;
    6) wychowanek domu dziecka, o którym mowa w § 8 pkt 2 i § 9 uchwały 10 pkt;
    7) osoby niepełnosprawne- znaczny stopień niepełnosprawności 10 pkt,- umiarkowany stopień niepełnosprawności 5 pkt,- niepełnosprawne dziecko 10 pkt;
    8) warunki mieszkaniowe - grzyb i wilgoć w lokalu 5 pkt, - przegęszczenie (powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę, poniżej $5m^2$) 5 pkt, - brak łazienki i WC w lokau 5 pkt, - brak wody w lokalu 5 pkt
    9) zamieszkiwanie na zasadach podnajmu 3 pkt.
13. Kolejność wnioskodawcy na liście ustalana jest na podstawie oceny punktowej, o której mowa w § 12 ust. 12
14. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:
    1) uczestniczenie w ocenie warunków socjalno-mieszkaniowych osób ubiegających się o wynajęcie lokalu,
    2) opiniowanie wniosków o najem lokali mieszkalnych,
    3) opiniowanie projektów list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu,
    4) opiniowanie uwag i zastrzeżeń do projektu list,

5) w przypadkach szczególnie uzasadnionych, opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu mieszkalnego osób nie umieszczonych na zatwierdzonych listach, stosownie do § 10 niniejszej uchwały.

§ 13.

1. Lokale wynajmowane będą osobom zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście z uwzględnieniem potrzeby dostosowania lokalu do liczebności rodziny wnioskodawcy.
2. O skierowaniu osoby do zawarcia umowy najmu lokalu postanawia Burmistrz.
3. Nawiązanie stosunku najmu lokalu następuje w drodze zawarcia umowy pomiędzy osobą uprawnioną a zarządcą.

§ 14.

1. Burmistrz na wniosek osoby, która utraciła prawo najmu do lokalu i nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu, umowę najmu możne zawrzeć ponownie, jeżeli:
   1) ustała przyczyna z powodu, której została rozwiązana umowa najmu,
   2) wnioskodawca spełnia warunki określone w §5 i § 6 ust. 1 pkt 1 uchwały.
2. Z ponownej możliwości zawarcia umowy najmu na warunkach określonych w ust. 1 dopuszcza się skorzystanie nie więcej niż jeden raz.

§ 15.

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest wpłacenie przez osobę kierowaną do zawarcia umowy najmu lokalu, kaucji zabezpieczającej w wysokości 12-krotności czynszu.
2. Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa:
   1) dotyczy najmu lokalu zamiennego lub socjalnego,
   2) jest zawierana w związku z zamianą lokalu a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji,
   3) jest zawierana z następcą prawnym poprzedniego najemcy tego lokalu.

§ 16.

Najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m2 odbywać się będzie w formie przetargu.

§ 17.

1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony do 3 lat.
2. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie wyznaczonego terminu przedłużyć na następny okres, pod warunkiem, że najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy i spełnia kryteria określone w § 9.

Rozdział VII

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

§ 18.

1. W przypadku śmierci najemcy lokalu umowa najmu zawierana jest z osobami spełniającymi kryteria określone w art. 691 Kodeksu cywilnego.
2. Osoby pełnoletnie wymienione w ust. 1 są zobowiązane w terminie 1 miesiąca od śmierci najemcy do zgłoszenia oświadczenia woli o skorzystaniu z powyższego uprawnienia.
3. W szczególnych przypadkach na wniosek osoby bliskiej / Art.4 pkt.13 ustawy gospodarce nieruchomościami/ spełniającej pozostałe kryteria niniejszej uchwały

Burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może wyrazić zgodę na pozostawienie w lokalu lub przydzieli inny lokal .

§ 19.

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia lokalu i wydania go zarządcy w terminie 1 miesiąca od opuszczenia lokalu przez najemcę bez wezwania.
2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1, zostaną podjęte czynności mające na celu wykwaterowanie tych osób.

Rozdział VIII
Postanowienia końcowe

§ 20.

W sprawach nieuregulowanych niniejszymi zasadami wynajmowania lokali mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) oraz odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Jacek Fugiewicz