

**UCHWAŁA NR XX/114/16
RADY MIEJSKIEJ W WARCE**

z dnia 31 marca 2016 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Warka.**

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2014r., poz. 150 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2015r., poz. 1515 z późn. zm.) Rada Miejska w Warce uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Warka, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr VIII/59/03 Rady Miejskiej w Warce z dnia 23 maja 2003r.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Warki.

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

Przewodnicząca Rady

Aldona Rzeźnik

Rozdział I

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajmem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

- § 1. Lokale mieszkalne będące w mieszkaniowym zasobie Gminy Warka mogą być wynajmowane:
- 1) na ogólnych zasadach najmu, zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warka,
 - 2) jako lokale socjalne na zasadach określonych w art. 22 - 25 ustawy "o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego" (t. j. Dz. U. z 2014r., poz. 150 z późn. zm.).
- § 2. Za osoby spełniające warunki do otrzymania lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Warka i zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony uważa się osoby, których średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu lub ww. okresie od daty wystąpienia z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
- § 3. Dopuszcza się przydział i oddanie w najem zadłużony lokal zainteresowanej osobie umieszczonej na rocznej liście przydziału za zgodą dłużnika lokalu, a która zobowiązuje się uregulować istniejące zaległości w opłatach w ramach zawartego porozumienia pomiędzy dłużnikiem, a przyszłym najemcą.
- § 4. Do wynajmu lokalu socjalnego może być zakwalifikowana osoba jeżeli średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu lub ww. okresie od daty wystąpienia z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 100% najniższej emerytury.
- § 5. Wprowadza się możliwość udzielania obniżki stawki czynszu najemcom lokali, których wysokość uzależniona jest od łącznych dochodów osiąganych przez najemcę i wszystkich osób zamieszkujących w danym lokalu. Kwotę obniżki określa się wg poniższych punktów:
- 1) **50% obniżki**, przy dochodach do 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i do 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) **40% obniżki**, powyżej 80% do 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i powyżej 100% do 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

3) **30% obniżki**, powyżej 100% do 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i powyżej 125% do 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 6. Najemcy ubiegający się o obniżkę czynszu muszą spełniać łącznie następujące warunki:

- 1) umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony.
- 2) brak zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokalu zadłużonego, gdy została zawarta ugoda (porozumienie) na spłatę zaległości w ratach i dłużnik terminowo wywiązuje się z ich spłatami,
- 3) powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu nie może przekraczać powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21.06.2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 966 z późn. zm.).

§ 7. Czynsz naliczony po uwzględnieniu obniżki nie może być niższy od czynszu liczonego do lokalu socjalnego.

§ 8. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy, a w przypadku gdy najemca nadal spełnia warunki do obniżki, można udzielić obniżek czynszu na kolejne 12 miesięczne okresy.

§ 9. Obniżek stawek czynszu na podstawie art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2014r., poz. 150 z późn. zm.) udziela Burmistrz Warki.

§ 10. W przypadkach uzasadnionym ważnym interesem osoby zadłużonej na wniosek tej osoby, Burmistrz Warki może umorzyć dług albo jego spłatę odroczyć lub rozłożyć na raty, na zasadach określonych inną uchwałą tj. uchwałą w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny...

Rozdział II

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 11. Burmistrz Warki w celu realizacji czynności określonych w uchwale powołuje Komisję Mieszkaniową przy Urzędzie Miejskim w Warce, zwaną dalej „Komisją”.

§ 12. Kontrolę nad pracami „Komisji” sprawuje Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Warce.

§13. Oceny warunków, opinię kwalifikujące wnioskodawców do poprawy warunków mieszkaniowych dokonuje Burmistrz Warki za pośrednictwem powołanej „Komisji”, która ocenia w szczególności :

- 1) sytuację osób zamieszkujących w lokalach zagęszczonych, w których na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5m² powierzchni ogólnej pokoi lub zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego,
- 2) sytuację osób zamieszkujących w lokalach, które z uwagi na zły stan techniczny zostały przeznaczone do rozbioru, przebudowy, kapitalnego remontu,
- 3) sytuację osób pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, zdarzenia losowego,
- 4) sytuację pełnoletnich wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych/rodzin zastępczych, których miejsce zamieszkania znajduje się na terenie Gminy Warka lub zamieszkałych na tym terenie przed umieszczeniem w ww. placówce/rodzinie zastępczej, gdy powrót do wcześniejszego miejsca zamieszkania jest niemożliwy,
- 5) sytuację osób bezdomnych,

- 6) sytuację osób niepełnosprawnych zamieszkujących na wyższych kondygnacjach, których stan zdrowia w szczególności schorzenia narządu ruchu wymagają zamieszkania na parterze,
- 7) sytuację osób, które z powodu udokumentowanych względów rodzinnych/społecznych lub zdrowotnych nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział III

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

§ 14. Ustala się następujące kryteria, które decydują o kolejności umieszczenia na liście osób oczekujących na przydział lokalu i przysługuje im pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony:

- 1) osoby które mają udokumentowane zamieszkanie na terenie Gminy Warka okres co najmniej 3 lat i nie posiadające tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego, gdzie mogą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe,
- 2) uzyskują dochód w wysokości o którym mowa § 2 niniejszej uchwały,
- 3) osoby będące ofiarami przemocy w rodzinie,
- 4) osoby zamieszkujące w lokalach zagęszczonych, w których na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5m² powierzchni ogólnej pokoi lub zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 5) podlegają przekwaterowaniu z budynków gminnych przeznaczonych do sprzedaży lub budynków przeznaczonych na inne cele związane z ważnym interesem gminy,
- 6) osoby, które zamieszkują w budynkach w których zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia stwierdzonego przez organ nadzoru budowlanego, przeprowadzenia remontu lub na podstawie orzeczenia sądowego,
- 7) osoby które, utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej itp.,
- 8) w razie konieczności wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu będącego, w zasobie mieszkaniowym gminy i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego,
- 9) osoby zakwalifikowane do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną,
- 10) z osobami, które po wypowiedzeniu tytułu prawnego do lokalu ze względu na zaległości w opłatach uregulowały całość zobowiązań wobec gminy, umowa najmu lokalu może być zawarta z pominięciem umieszczenia tych osób na liście rocznej, o której mowa §17,

§15. Dokonując wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawarte w pierwszej kolejności, Burmistrz Warki obowiązany jest ocenić:

- 1) dotychczasowe warunki mieszkaniowe wnioskodawcy,
- 2) warunki materialne i rodzinne wnioskodawcy,
- 3) sytuację osobistą i społeczną wnioskodawcy.

§16. Z osobami wymienionymi w §14 pkt 1 i 4 mogą być zawarte umowy najmu lokalu socjalnego jeśli osoby te:

- 1) nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych,
- 2) nie pogorszyły celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych,
- 3) nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu.

§17. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie osoby ubiegającej się o lokal na liście rocznej.

- §18. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz może dokonać zmiany na liście rocznej osób ubiegających się o przydział lokalu.
- §19. Osoba z którą została zawarta umowa najmu lokalu jest obowiązana niezwłocznie informować odpowiedni Wydział Urzędu Miejskiego w Warce nadzorujący gospodarkę mieszkaniową o każdorazowej zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu.
- §20. Na lokale socjalne przeznacza się lokale o obniżonym standardzie ze względu na ich wyposażenie i stan techniczny. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
 - 2) uzyskują dochód w wysokości o którym mowa § 4 niniejszej uchwały,
 - 3) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
 - 4) są ofiarami przemocy w rodzinie.
- § 21. Na pomieszczenia tymczasowe przeznacza się pomieszczenia spełniające warunki określone w ustawie, przy czym dopuszcza się możliwość wyodrębnienia kilku pomieszczeń tymczasowych w obrębie lokalu, jeśli pozwalają na to warunki techniczne i prawne oraz zmianę przeznaczenia lokali z gminnego zasobu na pomieszczenia tymczasowe. Pomieszczenia te przeznacza się dla osób, wobec których wszczęto egzekucję opróżnienia lokalu, bez prawa do lokalu socjalnego, a które spełniają nw. warunki:
- 1) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia w którym mogą zamieszkać,
 - 2) nie znalazły pomieszczenia tymczasowego, lub takiego pomieszczenia nie wskazał wierzyciel lub osoba trzecia.
- § 22. Prawo najmu lokalu mieszkalnego nie przysługuje osobom, które:
- 1) zbyły przysługujące im wcześniej prawa do lokalu lub nieruchomości, jeżeli otrzymane z tego tytułu środki wystarczają na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
 - 2) porzuciły dotychczas zajmowany lokal z zasobów gminnych bez rozliczenia się z gminą z wynikających z tego tytułu zobowiązań zawartych w umowie,
 - 3) utraciły prawo do lokalu z powodu eksmisji z innego lokalu gminnego za zaległości w opłatach bez przyznania prawa do lokalu socjalnego oraz osobom, które stosowały (stosują) przemoc w rodzinie lub z powodu niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali.

Rozdział IV

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Warka oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

- § 23. Kryteria, warunki jakie powinny być spełnione przez osoby przy dokonywaniu zamiany mieszkań należących do zasobów mieszkaniowych Gminy Warka i z osobami zamieszkałymi w innych zasobach:
- 1) uzyskiwać dochód w wysokości o którym mowa w § 2,
 - 2) nadmierne zagęszczenie w zamieszkiwanym lokalu,
 - 3) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
 - 4) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu,
 - 5) brak zaległości w opłatach za lokal,
 - 6) uzyskanie pisemnej zgody na zamianę Burmistrza Warki i uprawnionego w tym zakresie przedstawiciela właściwego innego zasobu mieszkaniowego,

- 7) użytkownikom mieszkań tj. najemcy i osoby bez tytułu prawnego, którzy posiadają zadłużenie w opłatach za lokal, Gmina może zaproponować zamianę lokalu na inny lokal z gminnego zasobu, który jest tańszy w utrzymaniu. Warunkiem dokonania takiej zamiany jest uregulowanie przez użytkownika lokalu całości zadłużenia wraz z odsetkami lub terminowe realizowanie warunków zawartego porozumienia bądź zobowiązania (ugody), co do spłaty długu.

Rozdział V

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

- § 24. Procedura zmierzająca do przydziału i zawarcia umowy najmu lokalu rozpoczyna się od złożenia w Urzędzie Miejskim w Warce kompletnego wniosku z opisem sytuacji życiowej wnioskodawcy (wzór formularza wniosku do pobrania w zakładce „Karty usług” - strona internetowa BIP tut. Urzędu). Złożone wnioski o przydział lokalu podlegają wstępnej weryfikacji i rozpatrywane są w terminie do 30 dni przez Wydział Gospodarki Przestrzennej, Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miejskiego w Warce - nadzorujący gminną gospodarkę mieszkaniową, po czym zostaje wpisany w rejestr osób oczekujących na przydział w celu umieszczenia wnioskodawcy na rocznej liście przydziału.
- § 25. W przypadku wystąpienia wątpliwości co do danych zawartych w złożonej przez wnioskodawcę dokumentacji, przeprowadza się wizję lokalową mającą na celu ustalenie stanu faktycznego co do warunków socjalno-bytowych w miejscu zamieszkania wnioskodawcy.
- § 26. Brak zgody na przeprowadzenie kontroli warunków mieszkaniowych wnioskodawcy lub uniemożliwienie jej przez niego lub inne osoby objęte wnioskiem o przydział lokalu, bez wskazania ważnych przyczyn i niezależnych od wnioskodawcy, a także odmowa złożenia podpisu na protokole sporządzonym na tę okoliczność będzie równoznaczne z rezygnacją z ubiegania się o pomoc mieszkaniową od Gminy Warka.
- § 27. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie osoby ubiegającej się o lokal na rocznej liście przydziału. Kolejność na liście ustalana jest przez „Komisję” każdorazowo w czasie jej sporządzania.
- § 28. Projekt listy osób uprawnionych i ubiegających się o przydział lokalu sporządzane są w terminie do końca lutego każdego roku.
- § 29. Projekty rocznych list podaje się do publicznej wiadomości poprzez jej umieszczenie na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Warce i poprzez jej wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Warce i zawierać informacje o możliwości składania uwag i zastrzeżeń.
- § 30. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń w terminie do 15 kwietnia każdego roku „Komisja” przedstawia Burmistrzowi Warki ostateczną listę osób uprawnionych i ubiegających się o przydział lokalu do zatwierdzenia.
- § 31. Ostateczna lista podlega ogłoszeniu jak w § 29.
- § 32. Wolny do przydziału lokal na podstawie kryteriów ujętych w rozdziale III niniejszej uchwały oraz rocznej listy przydziału o której mowa w § 29 „Komisja” typuje osobę (kandydata) do przydziału lokalu i najmu. Na tą okoliczność sporządza się notatkę służbową, która zostaje przedłożona Burmistrzowi Warki do zatwierdzenia.
- § 33. W przypadku braku uwag osobie (kandydatowi o najem) Burmistrz Warki przedkłada na piśmie propozycję najmu lokalu z informacją o jego standardzie, a także wyznacza termin na obejrzenie lokalu i wypowiedzenie się w kwestii jego przyjęcia, bądź odmowy;
- § 34. Przyjęcie oferty polega na złożeniu przez ww. osobę w Urzędzie Miejskim w Warce pisemnego oświadczenia, że akceptuje warunki oferty i zapoznał się ze stanem technicznym lokalu. Oświadczenie to jest podstawą do zawarcia umowy najmu lokalu,

- § 35. W przypadku, gdy zwolniony lokal wymaga remontu, można go przyznać osobie z listy tj. przyszłemu najemcy jako lokal do remontu, który wykona on we własnym zakresie i na własny koszt za jego zgodą, i w porozumieniu. Przed zawarciem umowy najmu przyszły najemca składa i podpisuje stosowne oświadczenie w tej sprawie, bądź zostaje zawarte obustronne porozumienie w kwestii zakresu prac remontowych, poniesionych kosztów i wzajemnych rozliczeń z tego tytułu.
- § 36. Burmistrz Warki na pisemny wniosek najemcy może go zwolnić z opłat czynszowych w zamian za przeprowadzony przez niego remont lokalu w zakresie i do wysokości kosztów należących i obejmujących obowiązki wynajmującego.
- § 37. Zwolnienie z opłat następuje po dokonaniu odbioru technicznego robót przez wynajmującego i podpisaniu bezusterkowego protokołu zdawczo-odbiorczego przez obie strony.
- § 38. Osoby, których wnioski zostały złożone po dacie ogłoszenia ostatecznej listy uprawnionych i ubiegających się o przydział lokalu, wpisuje się w rejestrze osób oczekujących na przydział, a w następnym roku przy spełnianiu warunków umieszcza się je na liście.
- § 39. Lista uprawnionych osób o przydział lokalu i jego najem podlega corocznej aktualizacji. Osoby z listy, z którymi nie zawarto w danym roku umowy najmu, są poddawane ponownej weryfikacji na zasadach określonych w niniejszej uchwale. Wnioskodawca zobowiązany jest, nie rzadziej jak raz na 2 lata aktualizować swoje dane ujęte we wniosku o przydział lokalu.
- § 40. W przypadku osób, które nie dopełniły obowiązku aktualizacji danych o których mowa w § 39, powinna co najmniej raz na 5 lat ponownie wystąpić z wnioskiem o przydział lokalu.
- § 41. Osoby, które po przeprowadzonej aktualizacji nie spełniają zapisów uchwały kwalifikujących ich do zawarcia umowy najmu lokalu, nie doręczyły wymaganych dokumentów podlegających aktualizacji lub nie zgłosiły się na wezwanie w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, albo nie spełniły obowiązku o którym mowa w § 40 uchwały zostaną wykreślone z rocznej listy przydziału.

Rozdział VI

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

- § 42. W przypadku śmierci najemcy mieszkania, osoby określone w art.691 § 1 Kodeksu Cywilnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci wstępują w prawa najemcy. Do tych osób należy zaliczyć: małżonka nie będącego współnajemcą, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Obowiązkiem tych osób jest uregulowanie tytułu prawnego do lokalu,
- § 43. Gdyby osoby wymienione w § 42 obowiązku tego nie dopełniły, Burmistrz wezwie te osoby do dobrowolnego opróżnienia lokalu. W przeciwnym wypadku Burmistrz może wystąpić do Sądu z powództwem o nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu,
- § 44. W uzasadnionych przypadkach zapis zawarty w § 42 stosuje się odpowiednio do innych osób, które zamieszkiwały z najemcą co najmniej 3 lata w tym lokalu do chwili jego śmierci pod warunkiem, że nie zakłócał porządku domowego, utrzymywał lokal w należytych stanie technicznym i sanitarnym oraz terminowo wnosił opłaty za lokal,
- § 45. W przypadku, nabycia uprawnień do lokalu o których mowa w § 42 i 44 przez kilka osób umowa najmu lokalu może zostać zawarta z jedną osobą pod warunkiem złożenia pisemnych oświadczeń przez pozostałe osoby o wyrażeniu zgody na zawarcie umowy najmu z daną osobą, wymienioną z nazwiska.

§ 46. Za zgodą Burmistrza Warki dopuszcza się zmianę najemcy lokalu na inną osobę o której mowa w § 42 i 44 pod warunkiem złożenia w tut. Urzędzie pisemnej rezygnacji z uzasadnieniem, z dalszego najmu lokalu przez dotychczasowego najemcę i wskazanie osoby wymienionej z nazwiska na zawarcie umowy najmu lokalu.

Rozdział VII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80,0 m².

§47. Ustala się następujące kryteria oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80,00 m²:

- 1) wieloosobowe gospodarstwo domowe, rodzina nie mniejsza niż 8 osób i która spełnia warunki niniejszej uchwały,
- 2) kryterium dochodowe – rodzina osiągająca dochód nie większy niż 600 % najniższej emerytury,
- 3) pracownia twórcy lub pod działalność gospodarczą (sklep, usługi itp.) za zapłatą czynszu wg stawki ustalonej na podstawie rozeznania rynkowego stawek najmu, dzierżawy pośród najemców i wynajmujących lokale w danej części miasta Warki.

UZASADNIENIE

Konieczność uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Warka wynika 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 2014r., poz. 150).

W projekcie uchwały zostały określone zasady i warunki najmu gminnych lokali mieszkalnych, zamian mieszkań, określone zostały kryteria jakie osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego musi spełniać, a także zasady i warunki obniżki czynszu, sposób oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m² p. u. oraz ustala pierwszeństwo do zawarcia umów najmu na lokale komunalne i lokale socjalne z zasobu mieszkaniowego Gminy Warka.

Obecny projekt uchwały zawiera uregulowania wynikające z art. 21 wyżej cytowanej ustawy, które były uwzględnione w dotychczas obowiązującej uchwale Nr VIII/59/03 Rady Miejskiej w Warce z dnia 23 maja 2003r. oraz wprowadza dodatkowe uregulowania dostosowując jej postanowienia do aktualnych potrzeb gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warka. Wprowadzono uregulowania dające możliwość zamiany mieszkań pomiędzy osobami zamieszkującymi lokale w zasobach gminnych i w innych zasobach, możliwość zamiany lokali pomiędzy osobami zamieszkującymi w gminnych zasobach m.in. z których jeden najemca ma zaległości w opłatach, a zainteresowany zamianą ureguje za niego zadłużenie oraz stworzono możliwość przydziału i najmu zadłużonego lokalu osobie z listy przydziału w ramach zawartego porozumienia pomiędzy dłużnikiem, a przyszłym najemcą. Przedstawiony projekt uchwały stwarza możliwość zamiany lokali socjalnych na lokale komunalne po spełnieniu warunków określonych w ustawie i uchwale.

Celem uchwały jest ustalenie zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Warka w celu realizacji zadań własnych wynikających z ww. ustawy przez określenie następujących założeń:

1. wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu.
2. warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
3. kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
4. 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,
5. tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania 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,
7. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80,0m².