

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA MIĘDZYRZEC PODLASKI**

### **Rozdział 1 Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Niniejszy załącznik do Uchwały Rady Miasta Międzyrzec Podlaski reguluje zasady wynajmowania i podnajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Międzyrzec Podlaski zwanego dalej „Miastem” oraz ustala zasady i kryteria wyboru osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lub podnajmu.

### **Rozdział 2**

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

**§ 2. 1.** Za dochód uprawniający do przyznania lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r. Nr 71, poz. 734, z późn. zm.) tym, że do dochodu zalicza się dochód uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego, w rozumieniu tej ustawy, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

2. Lokal mieszkalny może być oddany w najem lub podnajem na czas nieoznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem, podnajem lub podpisania umowy najmu (podnajmu), nie przekracza:

- a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym,
- b) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym.

3. Lokal socjalny może być oddany w najem osobie znajdującej się w trudnej sytuacji materialnej, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- a) 75% najniższej emerytury na 1 osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym,
- b) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

4. Kwotę najniższej emerytury przyjmuje się w wysokości ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w „Monitorze Polskim” w chwili złożenia wniosku o przydział mieszkania i podczas wskazywania danej osoby do zawarcia umowy najmu.

5. Istnienie „trudnej sytuacji materialnej”, o której mowa w ust. 3 ustala się na podstawie złożonej przez wnioskodawcę deklaracji o wysokości dochodów gospodarstwa domowego według wzoru stanowiącego załącznik Nr 2 do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych (Dz.U. Nr 156, poz. 1817, z późn. zm);

6. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający zastosowanie obniżek czynszu nie może przekroczyć wysokości dochodu określonego w ust 2.

## **Rozdział 3**

### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.**

- § 3.1 Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:
- 1) powierzchnia pokoi dotychczas zajmowanego lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, o którym mowa w § 2 ust. 1, jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;
  - 2) lokal dotychczas zajmowany nie nadaje się na stały pobyt ludzi;
  - 3) lokal dotychczas zajmowany nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z niepełnosprawności jednej z osób wymienionych w pkt 1, która potwierdzona jest odpowiednim orzeczeniem lekarskim.
2. W przypadku ubiegania się o poprawę warunków zamieszkiwania wystarczy spełnienie jednego z warunków określonych w ust.1.

## **Rozdział 4**

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

- § 4.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:
- 1) utraciły lokal mieszkalny na skutek katastrofy budowlanej lub działania klęsk żywiołowych;
  - 2) utraciły na podstawie odrębnych przepisów lub orzeczenia sądowego tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego;
  - 3) pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, jeżeli któryś z nich jest jego pełnoletnim zstępnym, wstępnym lub osobą, wobec której dotychczasowy najemca ma obowiązek alimentacyjny stwierdzony prawomocnym wyrokiem sądowym i nie ma warunków zamieszkania w lokalu lub budynku stanowiącym nowe miejsce zamieszkania najemcy;
  - 4) mieszkały bez tytułu prawnego na skutek rozwiązania umowy najmu z powodu zaległości czynszowych, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:
    - a) uregulowały w całości należności z tytułu zajmowania lokalu (zaległości czynszowe wraz z odsetkami i dodatkowymi kosztami egzekucyjnymi i sądowymi, innymi kosztami eksploatacyjnymi, należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu);
    - b) mieszkanie utrzymane jest w należyтым stanie technicznym i sanitarnym;
  - 5) spłaciły zadłużenie czynszowe za poprzedniego Najemcę na podstawie przyjętego zobowiązania uzgodnionego z Wynajmującym.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
- 1) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu;
  - 2) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
  - 3) w związku z uzyskaniem pełnoletniości opuściły całodobowe placówki opiekuńczo-wychowawcze lub zawodowe rodziny zastępcze, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią w ciągu trzech lat od uzyskania pełnoletniości;
  - 4) po upływie okresu najmu lokalu socjalnego z dotychczasowym najemcą tego lokalu na jego wniosek w przypadku braku innych przeszkód można zawrzeć nową umowę najmu tego samego lub innego lokalu:

a) na czas oznaczony – pod warunkiem, że najemca spełnia kryteria określone w § 2 ust. 3 uchwały,

b) na czas nieoznaczony – pod warunkiem, że najemca spełnia kryteria określone w § 2 ust. 2 uchwały oraz w dotychczas najmowanym lokalu na członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 10m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego nie więcej 20 m<sup>2</sup>. W takim przypadku przed zawarciem umowy, lokal podlega wykreśleniu z ewidencji lokali socjalnych.

§ 5. Tymczasowe pomieszczenia wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane są osobom, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.)

## **Rozdział 5**

### **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.**

§ 6. 1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta, z którymi są zawarte umowy najmu, mogą dokonywać zamiany tych lokali na inne wolne lokale pozostające w dyspozycji Wynajmującego.

2. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta, z którymi zawarte są umowy najmu mogą dokonywać zamiany dobrowolnej zajmowanych przez siebie lokali, po uprzednim uzyskaniu zgody przez Wynajmującego i zawarciu nowych umów najmu na zamieniane lokale.

3. Odmowa udzielenia zgody na zawarcie umowy najmu w wyniku zamiany mieszkań pomiędzy osobami zainteresowanymi może nastąpić w przypadku, gdy:

- 1) w wyniku zamiany mieszkania nastąpi zniżenie normy poniżej 5m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w przeliczeniu na 1członka gospodarstwa domowego;
- 2) występujący o zamianę mają nieuregulowane zaległości czynszowe;
- 3) wnioskodawca dopuścił się dewastacji obecnie zajmowanego mieszkania;
- 4) jedna ze stron zamiany jest właścicielem lub posiada ograniczone prawo rzeczowe do innego lokalu bądź budynku mieszkalnego.

4. Najemcom zamieszkującym w budynkach, w których Miasto prowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych, którzy nie skorzystali z przysługującego im pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu może zostać zaoferowane wynajęcie innego lokalu, spełniającego wymagania lokalu zamiennego.

## **Rozdział 6**

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

§ 7. 1. Druki wniosków o najem lokali oraz formularze deklaracji o dochodach pobierane są w Wydziale Zarządzania Mieniem Komunalnym Urzędu Miasta Międzyrzec Podlaski.

2. Wniosek wraz z formularzem deklaracji dochodach osoby ubiegającej się o najem lokali składa się w sekretariacie Urzędu Miasta Międzyrzec Podlaski, które po ocenie spełnienia

kryteriów do zawarcia umowy podlegają rejestracji w Wydziale Zarządzania Mieniem Komunalnym Urzędu Miasta.

3. Wniosek z dołączoną deklaracją o dochodach, powinien zawierać niezbędne informacje określone w niniejszych Zasadach z określeniem dotychczasowych warunków zamieszkiwania.

4. Składając wniosek, wnioskodawca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych zawartych we wniosku, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych ( Dz. U. z 2002r. Nr 101, poz. 926, z późn. zm.).

5. Wnioskodawca jest zobowiązany do niezwłocznego składania informacji o zmianach mających wpływ na realizację wniosku.

6. Przed sporządzeniem projektu listy wnioskodawca jest zobowiązany przedstawić aktualną sytuację dochodową i mieszkaniową jeżeli od daty złożenia wniosku upłynął okres trzech miesięcy.

7. Kryteria wymienione w § 2 ust. 2 lub 3 oraz § 3 ust. 1 muszą być spełnione łącznie zarówno w momencie rozpatrywania wniosku osoby ubiegającej się o ujęcie na listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz w momencie wskazywania osoby tej do zawarcia umowy najmu.

8. Po złożeniu wniosku, dwóch członków Komisji Społecznej Rady Miasta Międzyrzec Podlaski wskazanych przez tą Komisję, z udziałem wskazanego przez Burmistrza Miasta pracownika Urzędu Miasta Międzyrzec Podlaski dokonują oględzin miejsca zamieszkiwania wnioskodawcy.

9. Przy opiniowaniu wniosków o wynajem lokali Komisja Społeczna Rady Miasta winna uwzględniać poza wysokością dochodów, stanem technicznym i wyposażeniem w urządzenia zajmowanego lokalu m.in.;

1) sytuację zdrowotną wnioskodawcy i jego rodziny;

2) powierzchnię łączną pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego oraz wielopokoleniowość rodziny;

3) dbałość wnioskodawcy o właściwe utrzymanie, w tym konserwację zamieszkiwanego lokalu;

4) okres oczekiwania dłuższy niż trzy lata.

10. Osoby, z którymi ma być zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego kwalifikuje Komisja Społeczna Rady Miasta, która działa zgodnie z następującymi zasadami:

1) tworzy projekty list osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych i socjalnych;

2) w/w projekty list powinny zawierać informację o możliwości zgłoszenia ewentualnych uwag, które to uwagi rozpatrywane będą przez Burmistrza Miasta po zasięgnięciu opinii Komisji Społecznej Rady Miasta;

3) projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego komunalnego lub socjalnego przedstawiane są do akceptacji Burmistrzowi Miasta, a następnie podawane są do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta na okres 14 dni po ich ustanowieniu o czym Burmistrz Miasta pisemnie zawiadamia te osoby;

4) wskazującym osoby do zawarcia umów w najmu lokali mieszkalnych i socjalnych jest Burmistrz Miasta;

11. Z rejestru osób oczekujących na najem lokali podlegają wykreśleniu osoby, które:

1) przestały spełniać wymogi oznaczone w § 2 ust. 2 lub 3 albo § 3 ust. 1;

2) nie zamieszkują na terenie Miasta.

**§ 8.** Wskazania osób do zawarcia umów najmu tymczasowych pomieszczeń dokonuje Burmistrz Miasta, po uzgodnieniu z Komisją Społeczną Rady Miasta.

## **Rozdział 7**

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

§ 9. 1. Umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego można zawrzeć z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci Najemcy, jeżeli złożą wniosek, o którym mowa w § 7 ust. 4 i spełniają kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 2 lub 3 oraz jeżeli w tym lokalu na jedną osobę przypada nie więcej niż 10m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i 20 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Warunkiem zawarcia umowy z osobami określonymi w ust. 1 jest:

- 1) brak możliwości zamieszkiwania wspólnie z rodzicami - posiadanie własnej rodziny;
- 2) brak możliwości przekwaterowania na poprzednie miejsce zamieszkania (na jedną osobę przypada mniej niż 5m<sup>2</sup> powierzchni pokoi);
- 3) brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 4) faktyczne zamieszkiwanie z najemcą do chwili jego śmierci;
- 5) faktyczne zamieszkiwanie z najemcą do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę.

3. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie ust.1, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie wskazanym w wezwaniu, Miasto występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

## **Rozdział 8**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.**

§ 10.1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup> zwolnione przez dotychczasowych najemców, o ile nie są niezbędne do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin spełniających warunki określone w § 2 ust. 2 lub 3 oraz § 3 ust. 1 i składających się z co najmniej 5 osób, mogą być oddawane w najem w drodze przetargu publicznego, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu.

2. Ustalenia o przeznaczeniu lokali, o których mowa w ust. 1, do wynajęcia w drodze przetargu, podejmuje Burmistrz Miasta po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Społecznej Rady Miasta.

3. Osobom, które pozostały po śmierci najemcy w lokalach, o których mowa w ust. 1 i nie wstąpiły w stosunek najmu, może zostać wynajęty zajmowany lokal, jeżeli złożą wniosek i spełniają kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 2 lub 3 oraz § 3 jeżeli w tym lokalu na jedną osobę przypada nie więcej niż 10m<sup>2</sup> powierzchni pokoi.

4. Do osób, o których mowa w ust. 3, z którymi nie zawarto umowy najmu odpowiednie zastosowanie mają postanowienia § 9 ust. 3.